

Haalbaarheidsonderzoek

Praktische maatregelen bestaande bouw

31 augustus 2010

Stèphan Lubbertsen

Student aan de Hogeschool van Utrecht

Opleiding Bouwtechnische bedrijfskunde



Colofon

Titel:

Haalbaarheidsonderzoek

Ondertitel:

Praktische maatregelen bestaande bouw

Auteur:

Stèphan Lubbertsen

studentennummer: 1536556

Opdrachtgever:

Woningstichting Openbaar Belang

Binnengasthuisstraat 1

8022 NH Zwolle

Postbus 31, 8000 AA Zwolle

T. 038 4567 222

F. 038 4567 229

W. www.openbaarbelang.nl

Hogeschool van Utrecht

Instituut voor de Gebouwde Omgeving

Nijenoord 1

3552 AS Utrecht

T. 030-2808108

**Afstudeerbegeleiding:**

Bedrijf

Dhr. R. Balkenende

Hogeschool van Utrecht

Mevr. E. Huisman

Dhr. M. Kuhlmann

Plaats:

Zwolle

Datum:

31 augustus 2010

© Copyright 2010, S. Lubbertsen, Woningstichting Openbaar Belang en Hogeschool v. Utrecht.

Uitgave is uitsluitend bestemd als afstudeerscriptie van S. Lubbertsen. Opleiding

Bouwtechnische bedrijfskunde aan de Hogeschool van Utrecht.

Auteur is zich bewust van de taak om een betrouwbaar rapport te verzorgen. Niettemin kan er geen aansprakelijkheid voor de juistheid van de gegevens worden geaccepteerd.

Het rapport is geschreven onder verantwoordelijkheid van de Hogeschool van Utrecht. Het copyright berust bij de auteur. Eventuele gegevens die van derden als vertrouwelijk zijn aangemerkt, worden als zodanig behandeld.

Voorwoord

Voor u ligt een scriptie welke het resultaat is uit het haalbaarheidsonderzoek naar de praktische uitvoerbaarheid van maatregelen in de bestaande bouw. Dit onderzoek heb ik uitgevoerd in opdracht van Woningstichting Openbaar Belang. Met deze scriptie rond ik de studie bouwtechnische bedrijfskunde op Hogeschool van Utrecht af.

Tijdens het kennismakingsgesprek, met de manager van de afdeling vastgoed, werd mij globaal duidelijk hoe mijn afstudeeronderzoek eruit zou kunnen zien. Woningstichting Openbaar Belang wil de woningen die het bezit opwaarderen om een betere leefbaarheid voor haar huurders te creëren. Echter is niet bekend of dit bij elke woning of complex mogelijk is. Deze informatie heb ik meegenomen in mijn projectvoorstel, welke op twee A4tjes weergeeft waar mijn afstudeeronderzoek over gaat. Na het verkrijgen van goedkeuring ben ik begonnen met het opzetten van een, bij het onderzoek horend, plan van aanpak. In dit plan van aanpak heb ik mijn projectvoorstel verder uitgewerkt. In deze eerste weken was ik niet voorzien van begeleiding vanuit mijn opleiding. Dit had tot gevolg dat mijn plan van aanpak in de eerste weken als concept is blijven liggen. Wel ben ik begonnen met het verzamelen van gegevens die ik nodig achtte voor mijn onderzoek. Na zes weken heb ik uiteindelijk twee begeleiders toegewezen gekregen, welke mij hebben ondersteund in het inhalen van de verloren tijd.

Graag wil ik kort alle betrokkenen (waaronder alle collega's van Woningstichting Openbaar Belang) bij dit onderzoek bedanken voor hun bijdrage. Speciale dank gaat in deze uit naar mijn bedrijfbegeleider dhr. R. Balkenende, die mij de kans heeft gegeven mij verder te ontwikkelen. Daarnaast heeft hij mij tijdens het onderzoek op de juiste manier aan- en bijgestuurd. Ook wil ik bij deze mijn begeleiding vanuit de opleiding mevr. E. Huisman en dhr. M. Kuhlmann bedanken. Zij hebben mijn proces nauwlettend gevolgd, mij op een positieve manier onder druk gehouden (waardoor mijn rapport toch op tijd afgerond was) en mijn producten kritisch bekeken waardoor het afstudeeronderzoek in goede banen is geleid. Verder bedank ik een ieder in mijn omgeving die mij gesteund hebben.

Stèphan Lubbertsen

Zwolle, 31 augustus 2010

Samenvatting

Voor u heeft u een afstudeerscriptie waarmee ik de opleiding bouwtechnische bedrijfskunde afrond. Het onderwerp betreft: 'Haalbaarheidsonderzoek naar de praktische maatregelen voor de bestaande bouw.'

Woningcorporaties hebben een divers woningbezit. Ze verschillen niet alleen in hoog of laagbouw maar ook in bouwstijlen en bouwjaren. Net als de techniek groeien ook de regelgeving en verwachtingen van woningen en gebouwen mee. Dit gaat ook op voor oudere woningen die tegenwoordig gerenoveerd/opgewaard worden in plaats van slopen (dit omdat slopen geen duurzame oplossing is).

Voor de woningcorporaties, die veel 'oude' woningen bezitten, is het moeilijk om een eenduidig beleid te maken voor het renoveren van haar bestaande bouw.

Uit een vorig onderzoek (welke uitgevoerd is in opdracht van Woningstichting Openbaar Belang) is een mogelijke benadering voor de bestaande bouw gekomen. Echter was niet duidelijk of deze functioneert en werkbaar is. Daarnaast is het in de bestaande bouw onmogelijk om voor elke woning, die verbeterd moet worden, dezelfde oplossingen toe te passen. Het doel van dit rapport is onderzoek doen naar de praktische uitvoerbaarheid van maatregelen die de woningen moeten verbeteren. Hierbij wordt gebruikt gemaakt van deze standaardbenadering, dit om te kunnen beoordelen of deze werkt.

Om tot een resultaat te komen is het noodzakelijk om gebouwen te hebben waarmee het onderzoek kan worden uitgevoerd. Het woningbestand van Woningstichting Openbaar Belang bevat 2.750 woningen verdeeld over 61 complexen die elk variërend zijn in type woningen en bouwjaren. Uit dit woningbestand heb ik in overleg met de manager vastgoed drie complexen aangewezen welke gebruikt worden voor het onderzoek.

Naast deze twee afstudeeronderzoeken, is WOB zelf bezig met het bijwerken van het strategisch portfoliobeleid. Dit beleid geeft weer wat men moet doen met de woningen, moet het verkopen/uitruilen, renoveren/opwaarderen, slopen of gewoon doorexploiteren en alleen regulier onderhoud uitvoeren. De drie complexen staan allen op doorexploiteren, toch zijn ze gekozen omdat ze de aandacht vragen met verschillende redenen (bijvoorbeeld leefbaarheid in de wijk en een laag energielabel).

Uit het eerste onderzoek is, zoals aangegeven, een beoordelingskader vastgesteld voor de bestaande bouw. Met dit kader kunnen de complexen individueel worden benaderd en kan er bepaald worden hoe deze complexen verbeterd kunnen worden. In het kader komen de volgende aspecten naar voren; energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit, toekomstwaarde, uitgangspunten portfoliobeleid, verhuurbaarheid, waardeontwikkeling, financieel rendement, lasten in de toekomst, benadering van de kwaliteit van het pve nieuwbouw, investeringsbedrag, ambitie en maatregelen die het complex kunnen verbeteren.

De eerste 5 onderdelen worden getoetst met de online tool GPR Gebouw. Dit geeft na het invoeren van de gegevens (gebouwenmerken) een rapportcijfer van 1-10. De gegevens voor het bepalen van de verhuurbaarheid heeft men uit een woonruimteverdeelsysteem waarbij alle 3 de corporaties in Zwolle haar gegevens (zoals aantal weigeringen en aantal reacties op een woning) bijhouden.

Voor de andere onderdelen heeft WOB een marktonderzoek laten uitvoeren welke men gebruikt heeft bij het strategisch portfoliobeleid.

Bij het beoordelen van de lasten in de toekomst en benadering van de kwaliteit van het pve nieuwbouw is vooruitgekeken naar wat maatregelen zouden betekenen voor de woningen. Daarbij is naar voren gekomen, dat wanneer een woning op de juiste manier wordt geïsoleerd en er zuinige installaties worden aangebracht, minder energie gaan verbruiken. Hiermee dalen de energielasten (variabele lasten) voor de bewoners. Daartegenover staat de vaste lasten door de ingreep stijgen.

Nadat het beoordelingskader is doorlopen is bekend waarop woningen goed en slecht scoren. Daarmee is te bepalen op welke onderdelen er verbetering te behalen valt en kunnen er maatregelen worden gekoppeld die hiervoor zorgen.

Conclusie

Er zijn veel maatregelen waarmee bestaande bouw kan worden verbeterd. Echter zijn deze niet allen uitvoerbaar en is niet elke maatregel een verbetering. Hiervoor moet dus eerst bepaald worden welke maatregelen een verbetering zijn. Vervolgens kan onderzocht worden of deze uitvoerbaar zijn.

Voor de drie complexen zijn er maatregelen uitvoerbaar. Deze maatregelen passen allen in het berekende investeringsbudget waarmee ze ook financieel haalbaar zijn gebleken. Deze zijn allen een aanbeveling voor WOB.

De standaardbenadering is goed te gebruiken om de bestaande bouw te beoordelen. Ook deze is aan te bevelen. De haalbaarheidsstudie die hieruit volgt voor de maatregelen is eveneens een aanbeveling, maar dan alleen in combinatie met de standaardbenadering.

In het onderzoek is naar voren gekomen dat het berekenen van het investeringsbudget naar verwachting niet de juiste verhouding heeft voor elk woningtype en elk bouwjaar. Aan WOB de aanbeveling dit te laten onderzoeken in een volgend onderzoek.

Leeswijzer

Het verslag is als volgt opgebouwd. In het volgende hoofdstuk vindt u de inleiding met daarbij de aanleiding en probleemstelling van het onderzoek. Daarnaast vindt u in dit hoofdstuk ook de doelstelling met het daarbij gewenste projectresultaat. In hoofdstuk 2, 3 en 4 wordt er informatie gegeven welke gebruikt is voor het uitvoeren van het onderzoek. In hoofdstuk 2 gaat het om het woningbestand van Woningstichting Openbaar Belang (WOB). In hoofdstuk 3 wordt het strategisch portfolio beleid van WOB omschreven en wordt mijn onderzoeksgebied toegelicht. In hoofdstuk 4 komt het programma van eisen van WOB aan bod met de daarbij horende maatregelen (welke bedoeld zijn voor het opwaarderen van de woningen). In hoofdstuk 5 wordt de werkwijze van het product beschreven en deze wordt vervolgens ook toegepast. De uitkomsten van deze toepassing worden vervolgens gebruikt om de haalbaarheid van de praktische uitvoerbaarheid te kunnen onderzoeken. Dit wordt beschreven in hoofdstuk 6.

Aan het einde van hoofdstuk 6 volgt een adviesrapport, hierin wordt beschreven welke maatregelen uitvoerbaar zijn en er voor zorgen dat de complexen uit mijn onderzoeksgebied verbeteren. Tot slot kunt u mijn conclusie en aanbevelingen, van mijn onderzoek, lezen in hoofdstuk 7.



Schema 1: Schematische weergave leeswijzer.

Inhoud

1. Inleiding	8
1.1 Oriëntatie	8
1.2 Aanleiding en probleemstelling	9
1.3 Doelstelling en gewenst projectresultaat	10
2. Het woningbestand van WOB	11
2.1 Aantal wooneenheden per wijken	11
2.2 Type woningen	12
2.3 Bouwjaar en huidige energielabel	13
3. Strategisch portfolio beleid	14
3.1 Nieuwe beleid van WOB per complex	14
3.2 Complexen voor mijn onderzoek	15
3.3 De complexen in beeld	17
3.4 Globale weergave van financiële middelen op woning niveau	18
4. Programma van eisen van WOB	19
4.1 Samenvatting programma van eisen nieuwbouw	19
4.2 Samenvatting programma van eisen bestaande bouw	20
4.3 Maatregelen voor het opwaarderen	20
5. Beoordeling complexen	21
5.1 Beoordelingsaspecten	21
5.2 Beoordeling complexen	22
5.3 Maatregelen toewijzen	27
6. Haalbaarheidsstudie	28
6.1 Omschrijving aanpak	28
6.2 Uitvoering haalbaarheidsonderzoek	28
6.3 Advies maatregelen	30
7. Conclusies en aanbevelingen	31
7.1 Conclusie	31
7.2 Aanbevelingen	33
8. Afkortingen en begrippen	34
8.1 Afkortingen	34
8.2 Begrippen	34
9. Bronvermelding	35
9.1 Literatuur	35
9.2 Rapporten	35
9.3 Personen	35
9.4 Websites	36
10. Bijlagen	37

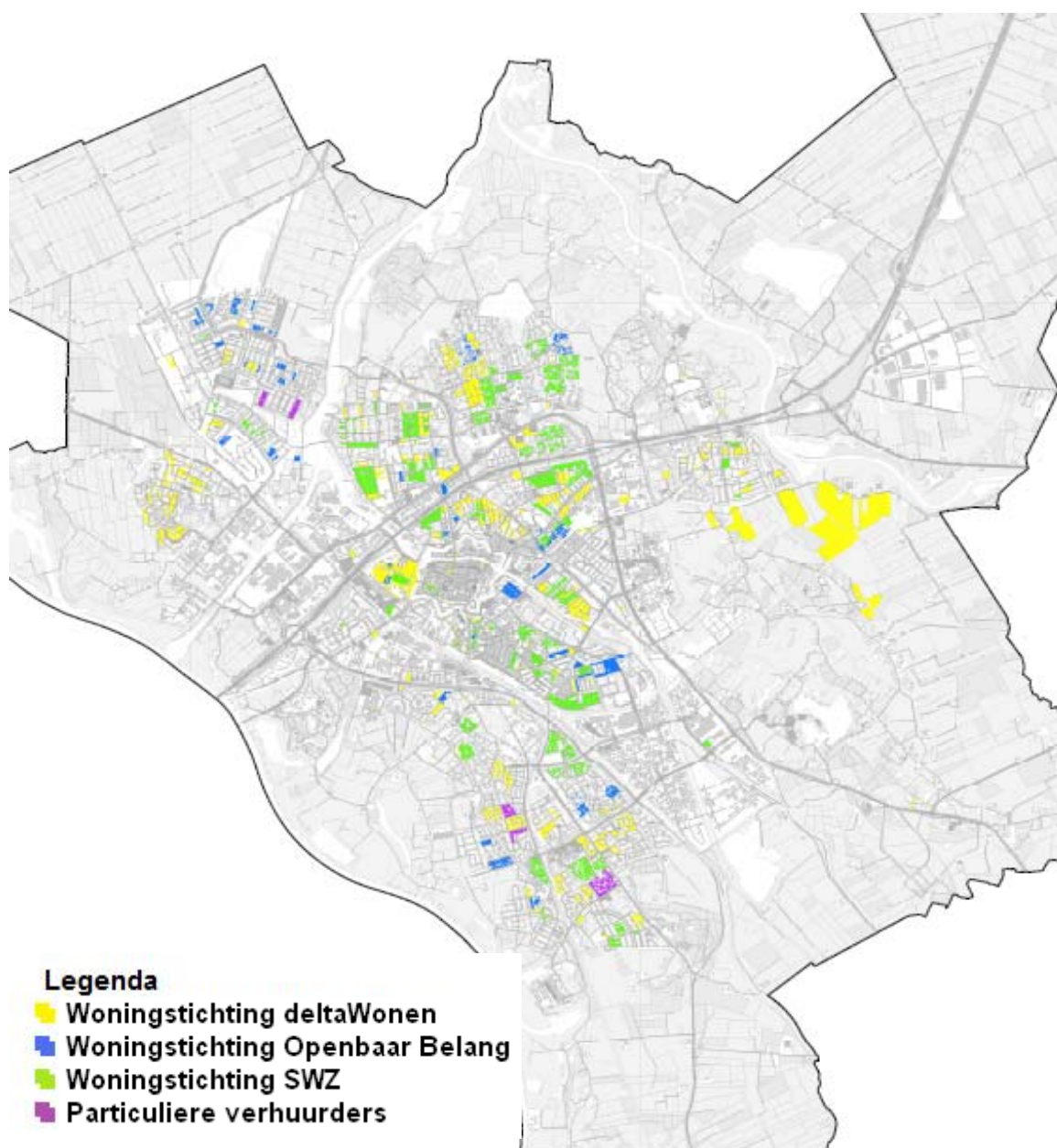
1. Inleiding

1.1 Oriëntatie

Woningstichting Openbaar Belang (WOB) is gevestigd in Zwolle. De stad Zwolle groeit en blijft naar verwachting groeien. Momenteel heeft Zwolle ruim 50.000 woningen waarvan 52% (ca. 26.000 woningen) koop is en 48% (ca. 24.000 woningen) huur. In Zwolle zijn naast WOB nog 2 andere corporaties gevestigd met daarnaast nog enkele particuliere verhuurders. Het aantal woningen dat verhuurd wordt is als volgt verdeeld.

Naam organisatie:	Aantal	%
Woningstichting Openbaar Belang	2.750	11,5
deltaWonen	7.500*	31,3
SWZ	8.000	33,3
Particuliere verhuur	5.750	23,9

* deltaWonen heeft een totaal van 15.000, de andere 7.500 liggen in Kampen.



Figuur 1.1 Plattegrond Zwolle met overzicht bezit van corporaties.

Bron figuur 1.1: Woningstichting deltaWonen

1.2 Aanleiding en probleemstelling

Aanleiding.

Woningstichting Openbaar Belang (WOB) heeft binnen de organisatie 3 afdelingen; financiën, wonen en vastgoed. De afdeling vastgoed beheert de woningvoorraad en houdt zich bezig met ontwikkeling in de nieuwbouw. Voor de huidige

woningvoorraad heeft de afdeling een strategisch portfoliobeleid opgesteld. Omdat deze is verouderd en mogelijk niet geheel juist is onderbouwd, is er besloten deze te vernieuwen. In overleg met de gemeente Zwolle en de 2 andere corporaties, is bepaald dat de 3 corporaties een nieuw eigen strategisch portfoliobeleid opzetten. In dit portfoliobeleid wordt onder andere bepaald wat er met de woningvoorraad gedaan moet worden. Slopen zou een strategie kunnen zijn, echter vertelt het beleidsplan van WOB dat het zo duurzaam als mogelijk verder wil. Slopen is geen duurzame oplossing en met die reden wordt deze zoveel mogelijk vermeden. De volgende strategieën komen wel aan bod:

- Niets doen en de woningen laten zoals ze zijn
- Gepland onderhoud uitvoeren (volgens de meerjaren onderhoudsplanning)
- De woningen opwaarderen/renoveren
- Afstoten (verkopen)
- Uitrusten (woningen ruilen met collega corporaties)

Naast deze strategieën is ook de financiële haalbaarheid een belangrijk aspect.

Het opwaarderen van de bestaande bouw wordt gezien als een belangrijke taak van de woningstichting. Dit omdat de energielasten van haar huurders dalen als er energetische maatregelen worden toegepast.

In het plan van aanpak krijgen de aspecten levensloopbestendigheid en energiezuinigheid de aandacht. Echter is tijdens het onderzoek gebleken dat dit slechts 2 onderdelen zijn van een totaal. In de online tool GPR Gebouw, waarmee gebouwen kunnen worden beoordeeld, (verder toegelicht in hoofdstuk 5.1 beoordelingsaspecten) zitten beide aspecten onderverdeeld. Uit de beoordeling volgen onderdelen waarop de woningen moeten worden verbeterd. Onderzocht moet worden of de maatregelen die voor de verbetering zijn aangewezen uitvoerbaar zijn.

Probleemstelling.

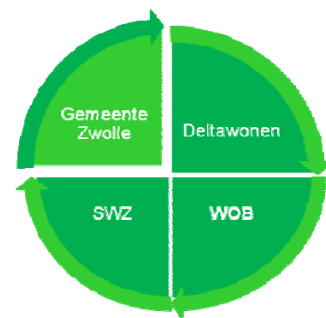
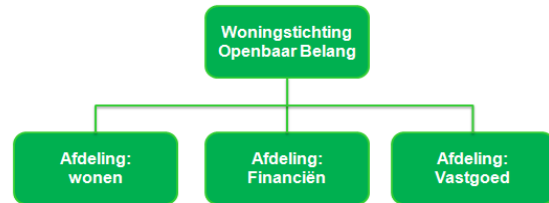
WOB heeft een visie gecreëerd over het mogelijke opwaarderen van de bestaande voorraad. Deze visie wordt verwerkt in het strategisch portfoliobeleid waarna er maatregelen aan de woningen (welke opgewaardeerd worden) gekoppeld worden. Er zijn echter geen richtlijnen voor maatregelpakketten. Hiervoor moet een programma van eisen (voor de bestaande bouw van WOB) worden opgesteld waaruit de maatregelen voortkomen. Deze maatregelen moeten uiteindelijk uitvoerbaar worden. Echter is dit naar verwachting niet in elke situatie mogelijk en dus moet de praktische haalbaarheid getoetst worden.

WOB zit dus met twee problemen:

'Er is geen programma van eisen met maatregelpakketten voor de bestaande bouw en daardoor kan de praktische uitvoerbaarheid niet worden getoetst.'

De vraag die hier ontstaat, luidt als volgt:

'Hoe ziet het programma van eisen voor de bestaande bouw van WOB eruit? En zijn de maatregelen die hieruit voortkomen praktisch uitvoerbaar?'



Het eerste gedeelte van de vraag is beantwoord door een stagiair van de Hanze Hogeschool Groningen. Mijn gedeelte van het onderzoek bevat het toetsen van de praktische uitvoerbaarheid van de maatregelen. Wel kijken wij bij elkaar over de schouder mee om zo de producten zo goed mogelijk op elkaar af te stemmen.

De hoofdvraag gaat beantwoord worden aan de hand van de volgende deelvragen:

1a Hoe ziet het woningbestand van WOB eruit?

1b Hoe ziet het programma van eisen, van WOB, voor nieuwbouw en voor de bestaande bouw eruit?

1c Op welke aspecten van levensloopbestendig- en energiezuinigheid wil WOB haar huidige woningvoorraad beoordelen?

1d Hoe moet dit beoordeeld worden?

1e Wat zijn logische maatregelpakketten voor de verschillende aspecten?

1f Waar liggen de grenzen van betaalbaarheid?

1.3 Doelstelling en gewenst projectresultaat

Doelstelling.

De doelstelling van het onderzoek is de volgende:

Een standaard werkwijze vaststellen, waarmee de woningvoorraad kan worden beoordeeld.

Dit toepassen om te testen of dit werkbaar is. De uitkomst gebruiken om te bepalen welke maatregelen de woningen verbeteren. Deze maatregelen toetsen op praktische uitvoerbaarheid.

Gewenst projectresultaat.

Standaard werkwijze voor het beoordelen van de woningvoorraad. Haalbaarheidstudie naar de praktische uitvoerbaarheid van de maatregelen welke voortkomen uit de pakketten (deze pakketten komen voort uit het pve voor de bestaande bouw).

2. Het woningbestand van WOB

2.1 Aantal wooneenheden per wijken

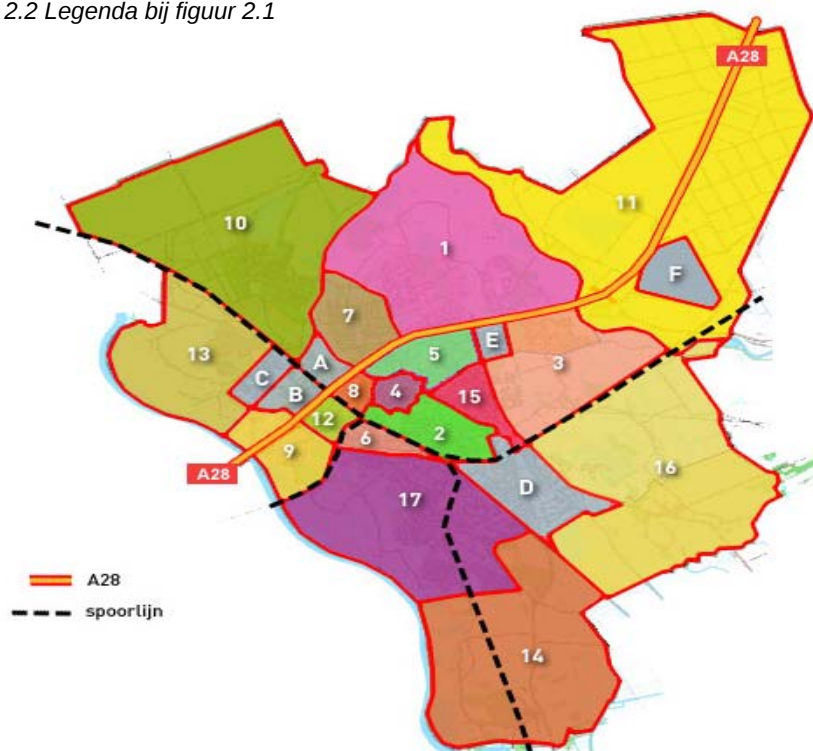
Zwolle heeft meerdere wijken en om een goed inzicht te geven in het bezit van WOB is het aantal woningen uitgezocht per wijk. Dit ziet er als volgt uit:

Wijk:	Aantallen:
Aa-landen	186 wooneenheden
Assendorp	410 wooneenheden
Binnenstad	29 wooneenheden
Dieze	552 wooneenheden (Diezepoort)
Holtenbroek	307 wooneenheden
Ittersum	226 wooneenheden (Zwolle zuid)
Kamperpoort	85 wooneenheden
Schelle	340 wooneenheden (Zwolle zuid)
Stadshagen	519 wooneenheden
Wipstrik	96 wooneenheden

Tabel 2.1 Wooneenheden van WOB per wijk

1	Aa-landen	10	Stadshagen
2	Assendorp	11	Gebied ten oosten van de Overijsselse Vecht
3	Berkum	12	Veerallee
4	Binnenstad	13	Westenholte
5	Diezerpoort	14	Windesheim
6	Hanzeland	15	Wipstrik
7	Holtenbroek	16	Wijthem
8	Kamperpoort	17	Zwolle-Zuid
9	Spoolde		

Tabel 2.2 Legenda bij figuur 2.1



Figuur 2.1 Plattegrond gemeente Zwolle, opgedeeld in wijken.

Bron figuur 2.1: Website gemeente Zwolle, wonen-leven, de-wijken.

2.2 Type woningen

Woningstichting Openbaar Belang heeft een grote diversiteit aan woningen, in hoofdstuk 1 'Inleiding' heeft u gelezen dat het om een totaal van 2.750 woningen gaat. Al deze woningen zijn onder te brengen in zeven hoofdcategorieën. Dit zijn:

Woningtype:	Opmerkingen:
Eengezinswoning	
Flat met lift	Hoogbouw
Flat zonder lift	Tot 4 hoog
Flat met lift	Tot 4 hoog
Flat zonder lift	HAT eenheid
Onzelfstandig	Meer kamers achter 1 voordeur (studentencomplexen)
Woonwagen	

Tabel 2.3 Overzicht verschillende woningtype van WOB

Eengezinswoningen.

Het aantal eengezinswoningen dat WOB zijn enkel rijtjeswoningen. Hier heeft het er 1242 van in bezit. Variërend in bouwjaar van 1927 – 2007.

Flat.

Er zijn verschillende benaderingen van een flat, WOB maakt onderscheid tussen de volgende 2 typen; een portiekflat of een galerijflat. WOB deelt deze vervolgens onder in de volgende categorieën: flat met lift hoogbouw, flat zonder lift tot 4 hoog, flat met lift tot 4 hoog en de flat zonder lift welke HAT eenheden bevat. De aantallen die hier bij horen zijn de volgende:

Categorie:	Aantal wooneenheden	Bouwjaar
Flat met lift hoogbouw	394	3 flats uit 1958 en 3 flats uit 1968
Flat zonder lift tot 4 hoog	523	Variërend van 1924 – 1991
Flat met lift tot 4 hoog	109	Variërend van 1984 – 2003
Flat zonder lift HAT-eenheid	204	Variërend van 1958 – 1988

Tabel 2.4 Overzicht flats per type met aantal en bouwjaar.

Onzelfstandige woning.

Er is sprake van een onzelfstandige wooneenheid als er meerdere kamers achter één voordeur gevestigd zijn. Het gaat hierbij om studentencomplexen waar vaak 2, 4 of meer wooneenheden achter één voordeur zitten. WOB heeft vijf studentencomplexen die samen 268 kamers bevatten (eind dit jaar wordt één van deze complexen gesloopt, hierdoor vervallen er 28 eenheden). De bouwjaar variëren van 1982 – 2007.

Woonwagen.

WOB verhuurt enkele woonwagens en standplaatsen. Het gaat hier om 32 standplaatsen waar men een wagen op kan plaatsen en 7 woonwagens.

Naast deze bestaande woningen heeft WOB ook woningen in ontwikkeling, hiervan wordt een deel al gebouwd en een deel is nog in de ontwikkelingsfase.

Het gaat om 136 eengezinswoningen en 69 gestapelde woningen in de categorie; flat met lift tot 4 hoog (de aantallen kunnen afwijken van de werkelijkheid).

2.3 Bouwjaar en huidige energielabel

Alle woningen zitten in verschillende complexen.

Momenteel heeft WOB 61 complexen.

De woningen die momenteel worden gebouwd of ontwikkeld worden onderverdeeld in 5 complexen.

In hoofdstuk 2.1 'type woningen' heeft u kunnen

lezen dat er in de organisatie onderscheid wordt

gemaakt in 6 type woningen met daar enkele

jaartallen bij. In de onderstaande tabel ziet u de

complete lijst van complexen met daarbij de jaartallen waarin het gebouwd is. Ook is

aangegeven welk energielabel er in de huidige situatie bij hoort.

Het grootste gedeelte van de complexen heeft het energielabel B. Dit komt vooral door de

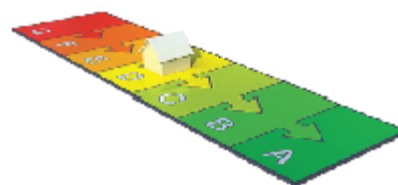
nieuwbouw in de wijk Stadshagen. Bij de oudere woningen is te zien dat de labels lager

zitten. Bij enkele complexen zoals 10 en 17, is het label hoog A/B. Dit komt omdat de 3 flats

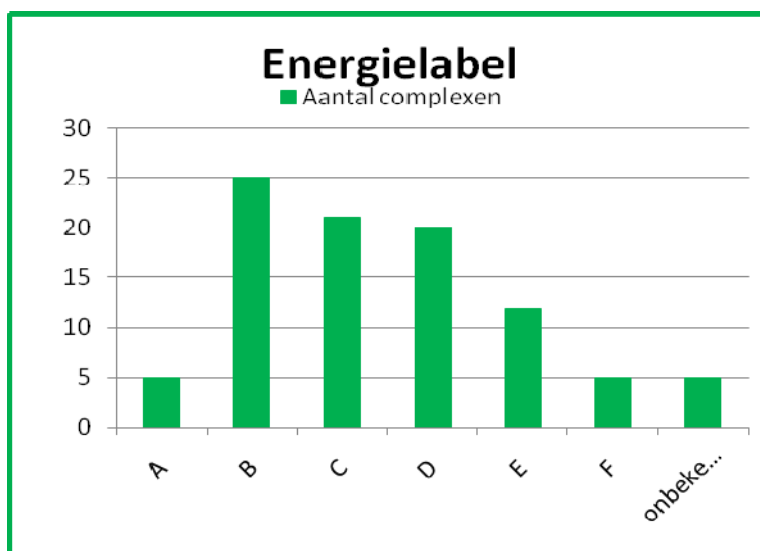
waar het p, gaat, gerenoveerd worden of al zijn gerenoveerd en dat daarbij grote

duurzaamheidsmaatregelen worden toegepast.

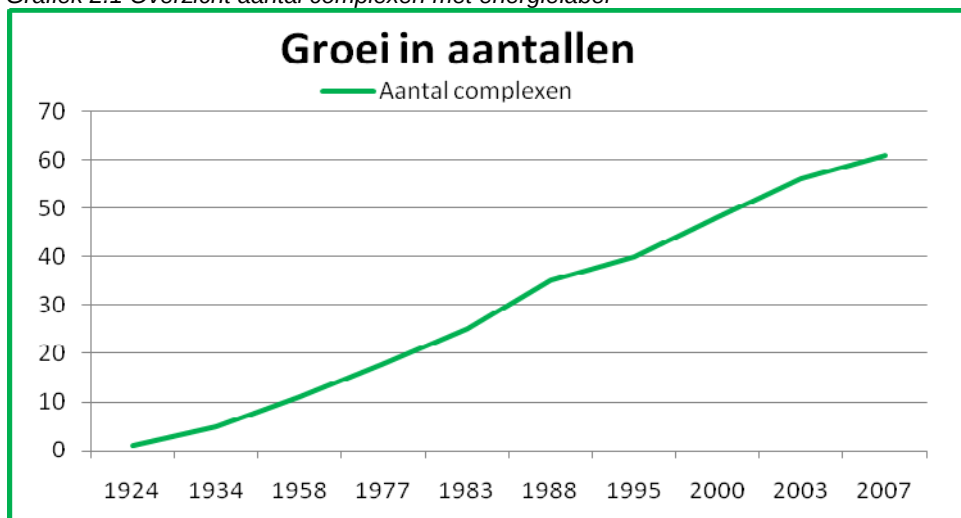
Het gemiddelde energielabel van de woningen van WOB is C. (zie onderstaande grafiek 2.1 voor het aantal complexen met een bijhorend label, zie ook bijlage 1).



Figuur 2.2 energielabels



Grafiek 2.1 Overzicht aantal complexen met energielabel



Grafiek 2.2 Toename aantal complexen naar jaartallen

Bron figuur 2.2: stichting milieunet

3. Strategisch portfoliebeleid

3.1 Nieuwe beleid van WOB per complex

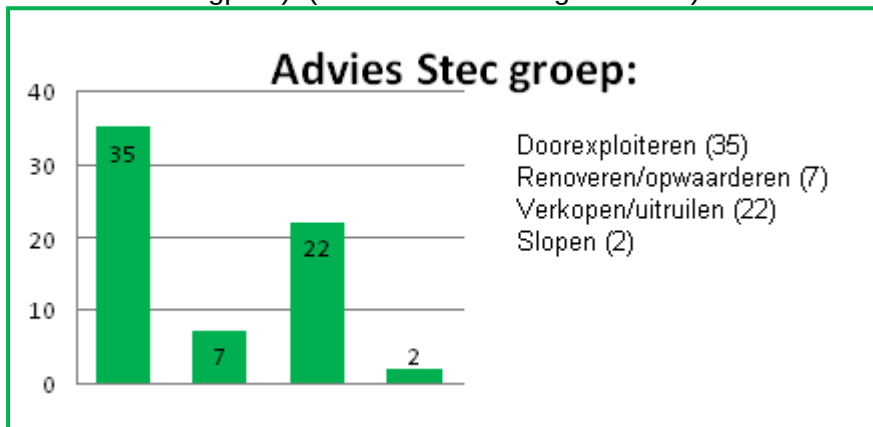
In het verleden is Woningstichting Openbaar Belang (WOB) gestart met het opzetten van een goed strategisch portfoliebeleid. Dit beleid geeft, vanuit financieel oogpunt, weer wat de organisatie moet/gaat doen met haar woningvoorraad (verkopen/uitruilen, doorexploiteren, renoveren/opwaarderen of slopen). Hiermee is men begonnen om aan te kunnen geven wat WOB met de huidige woningvoorraad wil. Nadat de eerste opzet klaar was, is het document in de kast beland en is er niets meer mee gedaan. Begin dit jaar (2010) heeft men besloten het strategisch portfoliebeleid bij te werken en een strategie te bepalen die gevolgd gaat worden. Hiervoor heeft men een werkgroep samengesteld bestaande uit; de afdelingshoofden, medewerker bedrijfsbureau, 3 medewerkers van de afdeling wonen en 2 stagiaires.

De te kiezen strategie hangt af van de waardeontwikkeling, het marktperspectief, de verhuurbaarheid en sociale ontwikkelingen in en van de complexen.

Bij deze nieuwe strategie wil men duidelijk in kaart hebben hoe het financiële rendement en het sociale rendement in elkaar zit. Het sociale rendement is voor de organisatie redelijk goed te bepalen. Dit komt doordat de organisatie alle gegevens, zoals populatiegraad en acceptatiegraad, bijhoudt en opslaat in een database.

De financiële kant is echter veel moeilijker in kaart te brengen. Bij WOB is bekend dat het een aantal woningen per jaar moet verkopen om daarmee onder andere onderhoudskosten te kunnen dekken. Niet bekend was welke woningen het beste verkocht zouden kunnen worden. Omdat de financiële kant van de strategie in kaart te brengen heeft men Stec Groep ingeschakeld (zie bijlage 2).

De uitkomsten van het onderzoek van Stec Groep zijn gericht op de economische ontwikkelingen. Stec Groep heeft na het behalen van de resultaten, WOB een advies gegeven over de te volgen strategie. In deze strategie wordt aangegeven wat te doen met het woningbestand (doorexploiteren, renoveren/opwaarderen, verkopen/uitruilen en slopen). Hierbij is op complexniveau aangegeven welke strategie WOB zou moeten volgen (vanuit economisch oogpunt). (Zie onderstaande grafiek 3.1)



Grafiek 3.1 Advies stec groep (Zie voor een uitgebreid overzicht bijlage 2 Advies Stec Groep).

Omdat het advies enkel gericht is op de economische ontwikkeling, kwam er vanuit de werkgroep de opmerking dat het sociale vlak niet terug komt in de resultaten en dat daardoor de strategie niet juist is. Aan de hand van een enquête, binnen de werkgroep, werd dit rechtgetrokken. De werkgroepdeelnemers moesten aangeven welke actie (doorexploiteren, renoveren/opwaarderen, verkopen/uitruilen en slopen) zij zouden koppelen aan de complexen. Het resultaat was erg afwijkend t.o.v. het advies van Stec Groep. Dit komt omdat de deelnemers uit de werkgroep anders kijken naar de complexen. Uit de enquête kwam slechts een laag aantal complexen in aanmerking voor de verkoop.

Met die reden is er ook een 2^{de} strategie bepaald waarin dezelfde enquête in de werkgroep is doorlopen en waarbij er meer nadruk moest liggen op de verkoop. Dit leverde de werkgroep 2 strategieën op. Deze zijn uiteindelijk gekozen tot de te volgen strategieën. (Zie grafieken 3.2 & 3.3 op pagina 15. Zie ook bijlage 3 voor het complete overzicht)



Grafiek 3.2 Strategie 1

(Zie voor een uitgebreid overzicht bijlage 3 Gekozen strategie 1 & 2)

Grafiek 3.3 Strategie 2

Het verschil tussen strategie 1 en 2 is een verandering in het te verkopen aantal. Deze is gestegen met 5. Echter is er niets afgenomen, dit komt doordat het gaat om delen van complexen die in aanmerking komen voor verkoop.

Het verkopen van woningen moet zorgen voor financiële middelen welke nodig zijn om woningen te kunnen opwaarderen. Als de verkoopvijver dus groter is (meer woningen bevat) is kan kans op verkoop ook groter. Hierdoor komt er sneller geld binnen om te kunnen renoveren/opwaarderen. Mijn mening is dat 27 complexen (voortkomend uit de enquête mei 2010 WOB) minimaal is om te verkopen. In deze tijd waarin de economie het zwaar heeft, lijkt het mij verstandig de verkoopvijver verder te vergroten. Hierdoor wordt het aantal te verkopen woningen groter, waarmee ook de kans op verkopen mee stijgt. WOB wil in 2010 minimaal 35 woningen verkopen en daarna jaarlijks minimaal 25 woningen. Door het vergroten van de verkoopvijver is de kans groter dat dit bereikt wordt.

3.2 Complexen voor mijn onderzoek

Om het onderzoek naar de haalbaarheid van de praktische maatregelen heb ik complexen nodig. Daarvoor heeft een overleg plaatsgevonden tussen de manager vastgoed, manager financiën, opzichter groot onderhoud en mij. Om meer dan alleen het strategisch portfolio beleid mee te nemen in de overweging welke complexen in aanmerking komen, hebben we vooraf 7 onderdelen bepaald welke belangrijk zijn. De 7 onderdelen uit tabel 3.1 zijn gebruikt om een complete benadering te vormen zonder aspecten te vergeten. De oude en nieuwe strategie wijken van elkaar af. Het kan zo zijn dat in de oude strategie de complexen wel in aanmerking kwamen voor renovatie en in de nieuwe niet meer. Daarnaast wil WOB de woonlasten van de bewoners laag houden. Als men de woningen energetisch verbetert (waardoor energielabel hoger wordt) dalen de energielasten. Ook is er voor elke woningen een onderhoudsplanung, als de woningen in aanmerking komen voor groot onderhoud kan dat een reden zijn om deze mee te nemen voor mijn onderzoek. Enkele complexen zijn overgenomen van andere organisaties. Daarbij kan het zijn dat WOB afspraken heeft gemaakt over het verbeteren van de woningen. Geschiedenis van een woning kan ook een rol spelen. Bij een aantal complexen is er tijdens onderhoud vastgesteld dat de technische staat van de woningen meer aandacht vraagt dan gepland. Tot slot is de leefbaarheid een onderdeel waarop een woning kan worden aangewezen. De stad Zwolle groeit en vernieuwt, in wijken/buurtten waar dat vernieuwen nog niet van toepassing is kan een verwaarloosd straatbeeld ontstaan. Dit kan er voor zorgen dat de leefbaarheid verslechtert en dat er aandachtswijken ontstaan.

Aan de hand van bovenstaande onderdelen hebben we bepaald dat ik de volgende complexen ga gebruiken:

- C006
- C033
- C057

In tabel 3.1 ziet u welke redenen er horen bij de keuze. Vervolgens is dit in tabel 3.2 verder toegelicht.

Nieuwe strategie (Strategisch Portfoliobeleid 2010)	
Oude strategie (Strategisch Portfoliobeleid 2009)	
Leefbaarheid in de wijk	C033
Geschiedenis van het complex	C006
Huidig energielabel	C057
Afspraken uit het verleden	C057
Onderhoudsplanning	

Tabel 3.1 Uitgangspunten voor keuze van toewijzing

Complex:	Reden kort:	Uitleg:
C006	Geschiedenis van het complex	Dit complex kent een asbest verleden, destijds is er asbest geconstateerd en gesaneerd, echter vermoedt men dat er nog steeds asbest aanwezig is in het complex. Daarnaast zijn de woningen verouderd en klein.
C033	Leefbaarheid in de wijk	Dit complex bestaat uit rijtjes woningen, een portiekflat met daarbij enkele woonwagens. Het straatbeeld dat gecreëerd is geeft problemen. Hiervoor moet een oplossing worden bedacht. Daarbij worden dan gelijk de woningen aangepakt. De woningen zitten voor ongeveer 2/3 op een B label en 1/3 op C. Daar is dus verbetering te halen.
C057	Huidig energielabel & afspraken uit het verleden	Dit complex is begin 2008 door WOB overgenomen. Bij deze overname is afgesproken dat er op korte termijn gekeken zou worden naar een verbetering van het complex. Daarnaast is het huidige energielabel niet vastgesteld. Dit komt door de voorgaande reden. Het is namelijk zonde om de woningen te labelen, te renoveren en weer opnieuw te labelen.

Tabel 3.2 Overzicht van redenen + uitleg per toegewezen complex.

Bovenstaande redenen zijn duidelijk. Echter is geen van 3 opgenomen in het nieuwe strategisch portfoliobeleid, dit zou wel moeten om het beleid kloppend te maken. Ook zijn er naast C006 nog andere complexen met een slecht energielabel, ook deze zou men nogmaals moeten beoordelen om mogelijk mee te nemen in het strategisch portfoliobeleid bij renoveren/opwaarderen.

3.3 De complexen in beeld

Complex 006

Adressen:

Campanulastraat 1 t/m 5

Fresiastraat 1 t/m 5

Korenbloemstraat 94 t/m 98

Korenbloemstraat 100 t/m 148

Violierenstraat 1 t/m 23

Plaats: Zwolle

Referentietype (Uit GPR Gebouw):

Rijwoning 1946 – 1965



Complex 033

Adressen:

Gedeputeerdenlaan 135 t/m 149

Stadhouderslaan 77 t/m 95

Royermarke 2 t/m 20

V Pallandtmarke 9 t/m 85

V Pallandtmarke 117 t/m 131

V Pallandtmarke 26 t/m 52

V Riemsdijkmarke 1 t/m 75

Plaats: Zwolle

Referentietype (Uit GPR Gebouw):

Rijwoning 1980 – 1988



Complex 057

Adressen:

Eikenstraat 3 t/m 37

Iepenstraat 39 t/m 59

Plaats: Zwolle

Referentietype (Uit GPR Gebouw):

Galerijflat < 1966



3.4 Globale weergave van financiële middelen op woning niveau

Naast de praktische haalbaarheid is het van belang dat de maatregelen ook financieel overweegbaar zijn. Na het beoordelen van de complexen volgt er een ambitie. Hierin wordt aangegeven wat de sterke en zwakke punten van de complexen zijn.

Aan de zwakke punten worden maatregelen gekoppeld welke dit moeten verbeteren (hoofdstuk 5.3 maatregelen toewijzen). In hoofdstuk 6.2 'Uitvoering haalbaarheidsonderzoek' komt een quick-scan van de kosten en in hoofdstuk 6.3 'Advies maatregelen' volgt het advies welke weergeeft of het de overweging tot uitvoeren waard is.

Na het uitvoeren van maatregelen wordt ook de verwachte levensduur van de woningen verlengd. Binnen de organisatie is het volgende daarbij bepaald:

De totale levensduur van een nieuwbouwwoning ligt op 40 jaar. Bij het bepalen van een investeringsbudget wordt er eerst gekozen hoe lang de levensduur van een woning wordt verlengd, 10- 20- 30- of 40 jaar. Als dat is gekozen wordt daar het volgende aan gekoppeld:

Berekening t.b.v. bepalen investeringsbudget

10 jaar verlengen	25% van de bouwkosten (herbouwwaarde)
20 jaar verlengen	50% van de bouwkosten (herbouwwaarde)
30 jaar verlengen	75% van de bouwkosten (herbouwwaarde)
40 jaar verlengen	100% van de bouwkosten (herbouwwaarde)

Tabel 3.3 Formule t.b.v. het bepalen investeringsbudget.

Persoonlijk kan ik me vinden in het idee van de berekening. Hierdoor krijg je een richtlijn voor de financiële kant. Aan de andere kant is het zo dat een woning in de werkelijkheid langer mee gaat dan 40 jaar (mits ze goed onderhouden worden). Daarnaast zijn sommige woningen nog geen 40 jaar oud en andere al ouder als 40 jaar. Er zit verschil in de kwaliteit van de woningen met gevolg dat er verschil ontstaat in de kosten voor de ingreep.

De bouwkosten voor C006, C033 en C057 zijn terug gerekend vanaf de vrij op naam (v.o.n.) prijs (zie bijlage 4 voor een complete uitleg). Deze berekening is gebruikt om de herbouwwaarde van een woning in complex C006, C033 en C057 te berekenen. Als men de levensduur met 40 jaar wil verlengen wordt daar 100% van de bouwkosten aan gekoppeld. Om dat te kunnen vertalen naar een bedrag wordt daarvoor de herbouwwaarde gebruikt.

Bij C006 liggen de bouwkosten (herbouwwaarde) ongeveer op € 97.500,-

Bij C033 liggen de bouwkosten (herbouwwaarde) ongeveer op € 104.000,-

Bij C057 liggen de bouwkosten (herbouwwaarde) ongeveer op € 92.300,-

(zie bijlage 4 voor berekening)

WOB hecht, zoals eerder aangegeven, waarde aan het beperken van de woonlasten voor de bewoners. Om die reden wordt er € 5.000,- apart gereserveerd voor energetische maatregelen.

Het budget heeft WOB niet beschikbaar. De staf moet overwegen of mijn advies de investering waard is. En of zij dit beschikbaar moet stellen (hetzij uit de opbrengsten van een te verkopen woning hetzij door middel van een lening). Wanneer men besluit dit bedrag te investeren moet dit terugverdiend worden door middel van huuropbrengst en eventuele subsidies.

	Werkelijke levensduur	Herbouwwaarde	Verlenging kost bij:			
			10 jaar	20 jaar	30 jaar	40 jaar
C006	-21 (verlopen)	€ 97.500,-	€ 24.375,-	€ 48.750,-	€ 73.125,-	€ 97.500,-
C033	19 jaar	€ 104.000,-	€ 26.000,-	€ 52.000,-	€ 78.000,-	€ 104.000,-
C057	-5 (verlopen)	€ 92.300,-	€ 23.075,-	€ 46.150,-	€ 69.225,-	€ 92.300,-

Tabel 3.4 Overzicht van kosten bij verlenging van 10, 20, 30 en 40 jaar.

4. Programma van eisen van WOB

4.1 Samenvatting programma van eisen nieuwbouw

Woningstichting Openbaar Belang (WOB) heeft een programma van eisen (pve) voor de nieuwbouw. Hierin wordt onderscheid gemaakt tussen hoogbouw en grondgebonden woningen. Dit omdat de eisen voor hoogbouw en grondgebonden woningen afwijken van elkaar.

In het verleden had WOB geen standaard pve waardoor er per project een eigen pve samengesteld moest worden. Om dit te voorkomen en om eenheid te brengen in deze eisen heeft men het pve nieuwbouw gemaakt. Elk nieuwbouwproject gaat in de toekomst dus ontwikkeld worden aan de hand van het pve nieuwbouw.

Daarnaast heeft het pve als doel uitgangspunten te creëren waardoor de woningen worden ontwikkeld die voor iedereen toegankelijk, financieel bereikbaar, veilig en bruikbaar zijn. Verder wordt er rekening gehouden met de toekomstwaarde, gebruikskwaliteit, flexibiliteit en levensloopbestendigheid.

De eisen welke in het pve nieuwbouw staan zijn een aanvulling op de minimale eisen van het bouwbesluit en komen voort uit 'Woonkeur (versie december 2009)' en 'GIW-ISSO (publicatie 2007)'. Het pve nieuwbouw is als volgt opgebouwd:

Onderdeel:	
Architectuur	Eisen waardoor aangestuurd wordt op het realiseren van woningen die er voor zorgen dat er rekening gehouden wordt met onderstaande onderdelen. Daarnaast zijn het eisen die er voor moeten zorgen dat het ontwerp een opsteker is voor Zwolle.
Levensloopbestendigheid	Eisen waardoor woningen voor iedereen bewoonbaar zijn. Waar je als starter kunt starten en je hele leven kunt blijven wonen, zonder grote aanpassingen te hoeven doen. (Dit betreft niet de levenscyclus van de woning)
Woonomgeving	Eisen die ervoor zorgen dat de omgeving van het woongebouw veilig, bruikbaar en toegankelijk wordt voor iedereen (trottoirs, toegangsroutes, parkeerplaatsen, etc.).
Woongebouw	Eisen die ervoor zorgen dat het woongebouw veilig, bruikbaar en toegankelijk wordt voor iedereen (compartimentering, toegang, verkeersruimten, etc.).
Woning	Eisen die ervoor zorgen dat de woning veilig, bruikbaar en toegankelijk wordt voor iedereen (vormgeving, verschillende ruimtes in de woning, voorzieningen etc.).
Zelf aangebrachte voorzieningen	Eisen waardoor woningen zo gebouwd worden dat de bewoners eenvoudig 'zelf aangebrachte voorzieningen' kunnen aanbrengen.
Duurzaamheid: Beweegredenen Maatregelen Meten is weten 'methodiek' Randvoorwaarden	De eisen in het hoofdstuk duurzaamheid moeten er voor zorgen dat er vanaf het initiatief tot en met het realiseren duurzame woningen worden ontwikkeld. Daarbij moeten onder andere de lasten voor de huurders dalen en de CO2 uitstoot verminderen.
Vorbereidt thuis technologie: Gebouwbonden installaties Woninggebonden installaties	Eisen waardoor installaties zoveel mogelijk worden gekoppeld. Hierdoor wordt het voor de huurders eenvoudiger om deze te bedienen.

Tabel 4.1 Opbouw pve nieuwbouw van WOB.

4.2 Samenvatting programma van eisen bestaande bouw

Woningstichting Openbaar Belang (WOB) heeft een grote diversiteit aan bestaande woongebouwen. Om deze op één en dezelfde wijze te kunnen beheren/opwaarderen, heeft men een programma van eisen (pve) voor de bestaande bouw opgesteld. Omdat de woningen uit verschillende bouwjaren komen en met verschillende bouwmethodes zijn gebouwd, is het niet mogelijk om één strategie voor mogelijke ingrepen vast te stellen. Met die reden is er in het pve een kader gevormd waarin een aanvliegroute wordt bepaald. Dit kader is het middel waarmee WOB haar complexen kan beoordelen en op complexniveau kan bepalen welke maatregelen gaan worden toegepast.

De te volgen stappen zijn de volgende:

1. Complex beoordelen aan de hand GPR gebouw (verdere toelichting over GPR gebouw volgt in hoofdstuk 5. 'beoordeling complexen').
2. Uitgangspunten uit het strategisch beleid van WOB bekijken.
3. Bepalen hoe de verhuurbaarheid is, hoe de waardeontwikkeling van het complex is, wat het rendement van het complex is, hoe de verwachting van de lasten in de toekomst ligt en of de eisen van het pve nieuwbouw redelijkerwijs kunnen worden nastreefbeeld.
4. Bepalen wat het investeringsbedrag is.
5. Vervolgens moet er een ambitie worden bepaald. Hierdoor is te bepalen wat WOB wil en kan met de woningen.
6. Als deze stap duidelijk is kunnen de maatregelen worden gekoppeld aan de complexen. Deze moeten vervolgens op financiële en praktische haalbaarheid worden getoetst.

4.3 Maatregelen voor het opwaarderen

In de voorgaande paragraaf (4.2 pve bestaande bouw) wordt er bij de opsommingnummer 6 gesproken over maatregelen. Het gaat hier om praktische maatregelen die ervoor moeten zorgen dat de woningen van WOB worden verbeterd (bijvoorbeeld het na-isoleren van een gevel of het verbreden van een deur waardoor het rolstoelvriendelijk wordt). Deze maatregelen komen voort uit:

- WoonKeur Bestaande Bouw
- GPR Gebouw 4.
- Toolkit Bestaande Bouw

En zijn door hun verband met de bestaande bouw uitermate geschikt voor opwaardering van een woning/complex.

Alle maatregelen zijn ondergebracht in de volgende onderdelen:

Energie	Installatie Ventilatie Isolatie
Milieu	Milieuzorg Waterbesparend Materialen
Gezondheid	Geluid Luchtkwaliteit Thermisch comfort Licht en visueel comfort
Gebruikerskwaliteit	Functionaliteit Sociale veiligheid Technische kwaliteit Toegankelijkheid
Toekomstwaarde	Toekomstgericht Voorzieningen Flexibiliteit Belevingswaarde

Tabel 4.2 Overzicht onderverdeling maatregelen.

(Zie voor een compleet overzicht bijlage 6)

5. Beoordeling complexen

5.1 Beoordelingsaspecten

In het programma van eisen (pve) voor de bestaande bouw, wordt het kader omschreven welke Woningstichting Openbaar Belang (WOB) kan doorlopen voor het een ambitie bepaalt en maatregelen gaat toewijzen (zie hoofdstuk 4.2 'samenvatting pve bestaande bouw'). In dit kader worden de volgende aandachtspunten beschreven:

- Beoordelen met GPR Gebouw
- Passen de uitgangspunten van het strategisch portfolio beleid
- Verhuurbaarheid, waardeontwikkeling, financieel rendement, lasten in de toekomst en benadering van de kwaliteit pve nieuwbouw bepalen.
- Investeringsbedrag bepalen
- Ambitie voor het complex bepalen
- Maatregelen koppelen en financiële en praktische haalbaarheid toetsen

Deze worden hieronder kort toegelicht.

Beoordelen met GPR Gebouw.

De woningen van WOB moeten eerst beoordeeld worden om te kunnen bepalen wat er aan zou moeten gebeuren. Op internet staan enkele vormen van beoordelingschema's. Echter heeft de gemeente Zwolle een licentie op het online programma GPR Gebouw. GPR Gebouw is een online programma (opgezet door W/E adviseurs in samenwerking met de overheid) waarin je gebouwen kunt beoordelen. Het gaat hier om een rapportcijfer van 0 – 10. De online tool is opgedeeld in 5 onderdelen (welke elk een eigen cijfer krijgen):

Energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde. Deze onderdelen zijn verder onderverdeeld. (Zie onderstaand schema 5.1)



Schema 5.1 GPR Gebouw.

Bron informatie schema 5.1: Online programma GPR Gebouw.

Passen de uitgangspunten van het strategisch portfolio beleid.

In hoofdstuk 3.1 'Nieuwe beleid van WOB per complex' wordt beschreven hoe het strategisch portfolio beleid tot stand is gekomen. Ook staan in dat hoofdstuk de te volgen strategieën aangegeven. Dit vormt een uitgangspunt voor de beoordeling.

Verhuurbaarheid, waardeontwikkeling, financieel rendement, lasten in de toekomst en benadering van het streefbeeld bepalen.

Om een goed beeld van de complexen te geven is het belangrijk om de bovenste onderdelen te beoordelen.

Wanneer deze positief worden ingevuld heeft dit consequenties voor aanpak van de complexen. Bij een complex dat goed scoort wordt minder geïnvesteerd dan bij een complex dat slecht scoort.

Investeringsbedrag bepalen.

Het investeringsbedrag wordt vastgesteld aan de hand van de hoogte van de bouwkosten (herbouwwaarde) en het aantal jaar waarmee men de levensduur wil verlengen

In hoofdstuk 6.2 'Uitvoering haalbaarheidsonderzoek' worden de kosten van de maatregelen (in de quick-scan) globaal berekend. WOB moet op basis van het advies bepalen of zij vindt dat de aanpak de investering waard is. Wanneer zij dit vindt moet het bedrag hiervoor gereserveerd worden. (Zie hoofdstuk 3.4 'Globale weergave van financiële middelen op woning niveau').

Ambitie voor de complexen bepalen.

Als de bovenstaande onderdelen zijn uitgezocht heeft WOB inzichtelijk hoe het complex er voor staat en waarop het goed of slecht scoort. Van daaruit wordt er een ambitie opgesteld welke aangeeft of het complex het waard is om te investeren in verbeteringen. Daarnaast kan ook worden aangegeven hoelang men de levensduur van de complexen wil verlengen. Wanneer dat gedaan is zijn de financiële middelen (die men beschikbaar zou moeten stellen) ook te berekenen.

Maatregelen koppelen en financiële en praktische haalbaarheid toetsen.

Tot slot moeten er maatregelen worden gekoppeld aan de complexen, deze maatregelen moeten ervoor zorgen dat de ambitie van het complex kan worden nagestreefd. Als ook dat gereed is moeten deze maatregelen getoetst worden op de haalbaarheid. De vraag die ontstaat is namelijk: 'Zijn de maatregelen praktisch uitvoerbaar?' En: 'Past het binnen de financiële richtlijn?'

Dit wordt behandeld in hoofdstuk 6.

5.2 Beoordeling complexen

Beoordelen met GPR Gebouw.

Alle drie de complexen zijn ingevoerd en nagelopen in het programma GPR Gebouw. Hieronder volgen de resultaten.

	Energie	Milieu	Gezondheid	Gebruikskwaliteit	Toekomstwaarde
C006	3,5	6,3	4,7	5,6	4,8
C033	5,3	6,4	6,0	7,0	5,4
C057	3,5	6,4	5,3	6,3	5,5

Tabel 5.1 Uitslag GPR Gebouw; duidelijk te zien dat er veel resultaat te behalen valt

Uit de GPR Gebouw score is goed te zien dat complex 033 het beste scoort. Dit heeft te maken met het bouwjaar 1989. In dit bouwjaar waren de bouwtechnische eisen een stuk hoger dan in de bouwjaren van complex 006 (1949) & complex 057 (1965). Ook het isoleren van woningen krijgt door de jaren heen steeds meer aandacht. In 1949 en 1965 werden de woningen nog niet geïsoleerd (beide complexen zijn na geïsoleerd zie bijlagen 6). Dit verklaart waarom C033 hoger scoort dan C006 en C057. Toch scoort ook C033 een onvoldoende, hier valt dus ook veel winst te behalen.

Bij milieu scoren de complexen alle 3 bijna gelijk, een kleine 6,5. Dit is voldoende, maar er is misschien nog wel wat te winnen. Door afgewogen materiaalkeuzes en zorgen voor waterbesparende voorzieningen kan hier wat gewonnen worden.

Op gezondheid zitten weer grote verschillen. Complex C033 scoort hier als enige een voldoende. C006 scoort het slechts met een 4,7 ook hier valt het nodige te winnen. Dit kan al door het complex te isoleren, dubbelglas te plaatsen en verbeterde verwarmingsinstallatie te plaatsen. Deze maatregelen hebben ook invloed op het thema energie.

Complex C006 & C057 zijn beide al over hun levensduur van 40 jaar heen (zie tabel 3.4 op pagina 17) en flink verouderd. Dit is terug te zien in de resultaten van gebruikskwaliteit, de oudere complexen scoren minder. In de loop der jaren is de regelgeving verbeterd, zo zijn er eisen gesteld aan minimale woonoppervlakte waardoor de gebruikskwaliteit ook steeds beter is geworden.

C006 bestaat net als C033 uit rijtjes woningen maar is bijvoorbeeld al een stuk kleiner (C006 56m² en C033 90m²) waardoor de toegankelijkheid in de woning al wordt beperkt. C057 scoort een ruime 6. Dit heeft te maken met de brede galerij en later geplaatste lift die het complex heeft.

Toekomstwaarde is in mijn optiek niet juist. In GPR Gebouw is de waardering op dit onderdeel erg zwaar. Zo krijg je een verschuiving van 0,4 punten als je een bestemmingsplanwijziging aanvraagt, waardoor je in de toekomst de woningen met 50% mag uitbouwen. Dit is niet realistisch omdat WOB in de meeste gevallen alleen eigenaar van het gebouw is en niet van de omliggende grond. Ik heb begrip voor het feit dat het een meerwaarde is, maar de gekoppelde waardering is bij deze (en enkele andere aspecten) erg zwaar. Zelf zou ik hiervoor 1,5 punt bij optellen voor een goed beeld. Dit zou betekenen dat C006 met een 6,3 het slechtst scoort. Het vergroten van de woningen heeft een positieve invloed op de resultaten.

Uitgangspunten strategisch portfolio beleid

	Strategie 1	Strategie 2
C006	Doorexploiteren en een gedeelte in de verkoop	Doorexploiteren en een gedeelte in de verkoop
C033	Doorexploiteren en een gedeelte in de verkoop	Doorexploiteren en een gedeelte in de verkoop
C057	Doorexploiteren	Doorexploiteren

Tabel 5.2 Strategie per complex. Zie bijlage 3 voor een compleet overzicht

In bijlage 3 is te zien dat de 2 nieuwe strategieën voor de complexen gelijk zijn. Hieruit blijkt dat WOB niets wil veranderen aan de huidige situatie (echter is dit alleen vanuit waardetechnisch oogpunt beoordeeld met die reden volgen ook de andere beoordelingsaspecten).

Zoals beschreven in hoofdstuk 3.2 'Complexen voor mijn onderzoek' (onder tabel 3.2) zouden de complexen bij renoveren/opwaarderen moeten staan. Dit omdat dat de werkelijkheid blijkt te zijn.

Verhuurbaarheid, waardeontwikkeling, rendement, lasten in de toekomst en benadering van het streefbeeld bepalen.

	C006	C033	C057
Verhuurbaarheid* ¹	C006 is een populair complex. Gemiddeld wordt er 312 keer gereageerd bij leegstand. Echter blijkt de woning na bezichtiging toch zijn manco's te hebben want gemiddeld accepteert de 4 ^{de} kijker (dit komt hoofdzakelijk doordat huurders de woning te klein vinden).	C033 is een erg geliefd complex. Dit komt omdat het een lage huurprijs kent in verhouding tot de grootte. Daarnaast kennen ze een goede technische staat (constructief goed en vraagt niet om een onderhoudsbeurt). Gemiddeld heeft het 347 reacties. En de 2 ^{de} kijker accepteert.	Op seniorenwoningen wordt minder gereageerd, de populariteit is dus niet heel hoog: 43 reacties bij leegstand. Wel zijn de woningen snel weer verhuurd gemiddeld aan de 2 ^{de} kijker.

¹ Cijfers en redenen komen uit de statistieken die de 3 corporaties samen bijhouden voor het woonruimteverdeelsysteem.

Waarde-ontwikkeling **	Dit complex is verouderd en klein dit heeft een negatieve invloed op de ontwikkelingen van de waarde. Toch stijgt de waarde redelijk door. Dit komt door de wijk, Assendorp. Bewoners willen daar graag wonen.	De waarde van dit complex stijgt redelijk tot goed. Het wordt een licht geremd door de woonwagens die in de wijk staan (de standplaatsen worden naar verwachting half 2011 opgeheven wat de waardeontwikkeling goed zal doen).	De waarde stijgt redelijk goed door, dit heeft te maken met de ligging, vlakbij het centrum en dichtbij belangrijke winkels zoals; supermarkt, slagerij en bakkerij. (Deze redenen zorgen ervoor dat de locatie geliefd is bij huurders).
Financieel rendement ***	Financieel gezien is moeilijk een goed rendement te halen. De huurprijzen liggen laag t.o.v. maximaal redelijk (69%). Echter willen huurders er niet veel meer voor betalen. Dit komt doordat het een kleine woning is.	Het financiële rendement is goed (wat wil zeggen dat het WOB voldoende opbrengt om het complex te kunnen onderhouden). Lage huurprijs, zou meer uit te halen zijn echter kan de verhuurbaarheid wel teruglopen	Het financiële rendement van dit complex is redelijk te noemen. De huurprijzen zijn erg laag. Dit is goed te zien aan het % t.o.v. maximaal redelijk welke op 51% zit.
Lasten in de toekomst	De lasten in de toekomst zullen licht stijgen wat dus een negatieve invloed heeft, echter zal dit vooral gaan om de huurprijs. De energielasten nemen af en op lange termijn heeft dit zijn voordeel omdat energieprijzen sneller stijgen. Dit scoort dus matig tot goed.	De verwachting van de lasten is positief. Na ingreep stijgt de huurprijs, echter de energielasten nemen af. Dit heft elkaar op.	De energielasten in dit complex liggen erg hoog. De huurprijs is erg laag. Door een ingreep zal dit omdraaien wat gunstig is voor de huurder omdat energieprijzen sneller stijgen dan huurprijzen.
Benadering streefbeeld ***	Dit complex bevat kleine woningen waarin dan ook weinig ruimte is. Hoewel ze redelijk geliefd zijn is het moeilijk de kwaliteit van het pve nieuwbouw na te streven.	C033 komt uit 1989 en is vrij ruim. Enkele aanpassingen aan toegankelijkheid (bijvoorbeeld deuren verbreden) is vrij makkelijk te realiseren. De kwaliteit van het pve nieuwbouw is dus beter te benaderen.	De woningen in dit complex zijn verouderd en klein. Het is hierdoor erg moeilijk om eisen uit het pve nieuwbouw op te nemen. Enkel de eisen omtrent kleine toepassingen zouden mogelijk kunnen zijn.

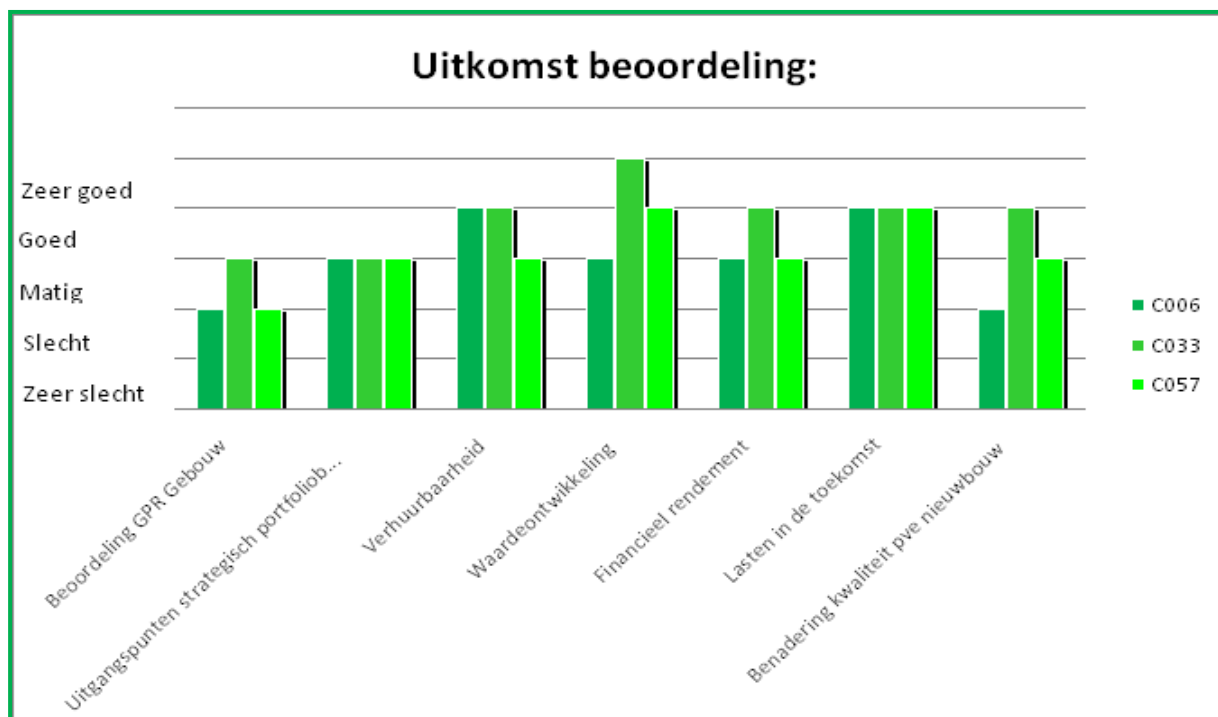
Tabel 5.3 De Verhuurbaarheid, waardeontwikkeling, rendement, lasten in de toekomst en benadering streefbeeld van complex C006, C033 en C057.

*Verhuurbaarheid; bij verhuurbaarheid wordt gekeken naar hoe vaak er gemiddeld wordt gereageerd op een woning die leeg komt. Daarnaast wordt er gekeken naar de hoeveelste kandidaat die het accepteert. Hoe hoger de eerste en hoe lager de tweede hoe beter de verhuurbaarheid.

** Matige groei wil zeggen dat deze gelijk aan de inflatie stijgt. Redelijke groei zit daar een halve procent boven en goede groei >1 procent.

*** Kleine woning <50m², gemiddelde woning 50 – 70m², bovengemiddelde woning 70-100m² en grote woning >100m²

Uitkomst beoordeling:



Grafiek 5.1 uitkomst beoordeling complex 006, 033 en 057.

Investeringsbedrag bepalen.

De organisatie van Woningstichting Openbaar Belang rekent met een levensduur van 40 jaar hebben. Complex 006 is gebouwd in 1949 en is deze 40 jaar al ruimschoots gepasseerd. Complex 033 is gebouwd in 1989 en zou volgens de levensverwachting nu dus nog 19 jaar mee kunnen. Complex 057 is in 1965 gebouwd en is dus ook de levensverwachting van 40 jaar al gepasseerd. Ondanks de veroudering van complex 006 en 057 is de verhuurbaarheid en technische staat redelijk tot goed. Toch is nu het moment om te investeren voordat het gebouw helemaal uitgeput is en rijp wordt voor de sloop. Complex 033 wordt aangepakt in verband met de leefbaarheid die hard achteruit gaat in de wijk.

Zoals in hoofdstuk 3.4 staat beschreven wordt de levensduur met 10, 20, 30 of 40 jaar verlengd. Deze verlenging gaat in vanaf de datum van oplevering van de renovatie. De 19 jaar van complex 033 worden hier niet bij opgeteld.

Mijn advies aan WOB is om de levensduur van elk complex met 20 jaar te verlengen. Dit resulteert in de volgende bedragen die WOB beschikbaar zou moeten maken voor de complexen:

C006:	€ 97.500,- / 2 = € 48.750,- (is het bedrag per woning). Totaal bevat complex 006, 46 eengezinswoningen wat resulteert in een totaal bedrag van € 48.750,- + € 5000,- = ... * 46 =	€ 2.472.500,-
C033:	€ 104.000,- / 2 = € 52.000,- (is het bedrag per woning). Totaal bevat complex 033, 92 eengezinswoningen wat resulteert in een totaal bedrag van € 52.000,- + € 5000,- = ... * 92 =	€ 5.244.000,-
C057:	€ 92.300,- / 2 = € 46.150,- (is het bedrag per woning). Totaal bevat complex 057, 29 woningen in een galerijflat met lift. Dit resulteert in een totaal bedrag van € 46.150 + € 5000,- = ... * 29 =	€ 1.483.350,-

Tabel 5.4 Overzicht investeringsbedrag

Ambitie complexen.

Uit de beoordeling is goed naar voren gekomen waar de meeste goed of juist slecht op scoren. Complex 006 scoort het slechtst van de 3 en complex 033 het best. Dit heeft te maken met de verschillende bouwjaren (C006 1949, C033 1989 en C057 1965). Door de jaren heen is de bouwregelgeving verscherpt. Zo zijn er hogere eisen gesteld aan de bouwtechnische kwaliteit van woningen en ook aan de minimale oppervlaktes van woningen. Om een ambitie te kunnen opstellen is het van belang aan te geven op welke onderdelen de complexen kunnen worden verbeterd.

Hoe kan het complex worden verbeterd?

	Onderdelen:	Complexen
1.	Beoordeling GPR Gebouw kan worden verbeterd door:	
	• het beter inpakken (isoleren) van de woningen (verbetering energie)	Alle
	• het verwarmingssysteem in de woningen te verbeteren (verbetering energie en comfort)	C006 & C057
	• het ventilatiesysteem in de woningen te verbeteren (verbetering energie en gezondheid)	Alle
	• de woning moderniseren (verbetering voor de toekomstwaarde)	Alle
2.	Beoordeling strategisch portfolio kan worden verbeterd door:	
	• duurzame investeringen toe te passen (goed voor waardeontwikkeling)	Alle
	• het uiterlijk van de woningen te verbeteren (goed voor waardeontwikkeling)	Alle
3.	Verhuurbaarheid kan worden gewaarborgd door:	
	• de woningen te moderniseren (gebeurt door verbeterpunten bij onderdeel 1 & 2)	Alle
	• zorgen dat de woningen minder energie gaan gebruiken (waardoor energielasten sterk zullen afnemen)	C006 & C057
4.	Waardeontwikkeling kan worden verbeterd door:	
	• gebeurt door verbeterpunten onderdeel 1 & 2	Alle
5.	Financieel rendement is te verbeteren door:	
	• stijging van de waardeontwikkeling (dit heeft invloed op het aantal punten dat een woning krijgt wat weer invloed heeft op de maximaal redelijke huurprijs) dit gebeurt door bij onderdeel 1 & 2 na renovatie het % t.o.v. maximaal redelijk opschroeven	Alle C057
6.	Lasten in de toekomst kunnen worden verbeterd door:	
	• de woningen beter te isoleren wordt het energieverbruik verminderd. Dit zorgt voor een afname van de variabele lasten van de huurder. Daar tegenover staat wel dat de maximaal redelijk huur iets stijgt en dat hierdoor de vaste lasten voor de huurder iets stijgen. Naar verwachting pakt dit voor beide partijen (WOB en huurder) positief uit. (Dit gebeurt bij onderdeel 1 & 2)	Alle
7.	Benadering kwaliteit pve nieuwbouw kan worden verbeterd door:	
	• de verbeteringen bij onderdeel 1 & 2 toe te passen.	Alle
	• door de woning te vergroten (waardoor de oppervlaktes van ruimtes groter worden, dit maakt eisen vanuit het pve nieuwbouw beter realiseerbaar).	Alle

Tabel 5.5 Verbetermogelijkheden per onderdeel.

In voorgaande tabel is duidelijk af te lezen waarop de complexen hun winst kunnen behalen ten opzichte van de beoordeling. GPR gebouw is daarbij een belangrijke grote schakel. Dit alles heeft te maken met de overlapping die het heeft ten opzichte van de andere onderdelen.

Ondanks de grote verschillen en technische kwaliteit en woonoppervlakte hebben alle 3 de complexen wel de potentie om goede complexen te worden, die op alle onderdelen beter gaan scoren. Mijn advies (mits financieel haalbaar) is dan ook onderhoud uitvoeren. Dit verbetert het woningbezit van WOB. Wel moet men 20 jaar na de mogelijke renovatie (einde nieuwe levensduur) nogmaals een onderzoek doen naar de technische staat van de woningen, dit geldt vooral voor de complexen 006 & 057. Dit omdat deze 2 complexen nu al ouder zijn dan de levensduur van 40 jaar waarmee WOB rekent en dan mogelijk weer het nodige onderhoud nodig hebben om ze bewoonbaar te houden.

5.3 Maatregelen toewijzen

In de hoofdstuk 5.2 is te lezen waarop de complexen kunnen worden verbeterd. Aan deze onderdelen moeten nu nog maatregelen worden gekoppeld. Deze maatregelen komen voort uit; Toolkit voor de bestaande bouw, GPR Gebouw & Woonkeur bestaande bouw (Zie voor een compleet overzicht van de maatregelen bijlage 5)

Onderdeel	Maatregelen	Complex(en)
Isoleren	Dak: Constructie vervangen Dak: Na isoleren Gevel: Buitenschil verwijderen & opnieuw isoleren Gevel: Bestaande isolatie vervangen BG vloer: Na isoleren Glas: HR++ glas met opdek glaslatten	C006 & C057 C033 C006 C033 & C057 Alle C006 & C057
Ventilatiesysteem	Natuurlijke toevoer alle verblijfsgebieden daarbij mechanische afvoer wc, keuken badkamer Vraaggestuurde ventilatie	C033 C006 & C057
Verwarmingssysteem	HR 107 combi Zonneboiler	C006 & C057 C033
Woning moderniseren	Vorbereiden domotica/thuistechnologie Vervangen oude radiatoren Renoveren keuken Renoveren badkamer Renoveren wc	Alle C006 & C057 C006 C006 & C033 C006 & C033
Duurzaam investeren	Maatregelen moeten zoveel mogelijk de 3 P's benaderen. Daarmee wordt bedoeld; zoveel mogelijk Profit (economisch), People (sociaal) en Planet (ecologisch) verantwoord zijn.	Alle
Uiterlijk woningen verbeteren	Kozijnen, deuren, ramen en boeidelen schilderen Kozijnen, deuren, ramen en boeidelen vervangen Gevel renovatie: Raamdorpels vervangen of herstellen Gevel renovatie: Lood vervangen of herstellen Gevel renovatie: Scheurvorming herstellen	C033 & C057 C006 C033 C006 C006 & C057
Woningen uitbouwen	Uitbouwen achterkant woningen	C057

Tabel 5.6: Overzicht maatregelen per onderdeel.

In bovenstaande tabel 5.6 ziet u welke maatregelen er zijn toegewezen om de complexen te verbeteren. Deze maatregelen worden in hoofdstuk 6 getoetst op praktische uitvoerbaarheid. En vervolgens volgt er in hoofdstuk 6.3 een advies.

6. Haalbaarheidsstudie

6.1 Omschrijving aanpak

Nu de maatregelen zijn gekoppeld aan de complexen kunnen deze worden getoetst op praktische uitvoerbaarheid. Bij dit toetsen maak ik gebruik van de bouw- en werktekeningen. Voor eventuele nieuwe of andere installaties die toegepast moeten worden om de woningen te verbeteren, doe ik een beroep op kennis van de medewerkers op de afdeling vastgoed, als zij mij hier niet mee kunnen helpen neem ik contact op met een installatiedeskundige. Verder maak ik gebruik van de Bouwkosten Wijzer van Archidat, de kerngetallen die hieruit voorkomen gebruik ik voor het maken van de quick-scan.

Per maatregel bekijk ik of het constructief mogelijk is. Dit licht ik per maatregel toe (zie bijlage 6).

De door mij geadviseerde maatregelen die praktisch uitvoerbaar zijn, worden opgenomen in de quick-scan, hiermee worden de kosten van de maatregelen in kaart gebracht per complex.

Tot slot formuleer ik een advies voor WOB.

6.2 Uitvoering haalbaarheidsonderzoek

In hoofdstuk 5.3 zijn de maatregelen gekoppeld. Onderzocht moet worden welke in de praktijk toe te passen zijn. Als dat bekend is kunnen de financiële gevolgen worden berekend en tot slot kan er een terugkoppeling naar WOB plaatsvinden (het advies zie daarvoor hoofdstuk 6.4).

Per onderdeel heb ik onderzocht of het praktisch mogelijk is om de maatregelen toe te passen. De resultaten daarvan vindt u in bijlage 7 met toelichting. Deze maatregelen hebben financiële gevolgen. Dit wordt hieronder in de quick-scan voor complexen 006, 033 en 057 weergegeven.

Quick-scan C006 Maatregelen t.b.v. Verbetering woning						
31-8-2010						
Onderdeel	Maatregelen	Prijs/eenheid	Opmerking	Aantal	Eenheid	Totaal
1 Isoleren						
1.1 Dak	Oude dakconstructie verwijderen	€ 30	46 woningen	48,2	m2	€ 66.516
	Nieuwe dakconstructie plaatsen	€ 70	46 woningen	48,2	m2	€ 155.204
1.2 Gevel	Buitenspouwblad verwijderen	€ 30	46 woningen	49	m2	€ 67.620
	Oude isolatie verwijderen	€ 5	46 woningen	49	m2	€ 11.270
	Nieuwe isolatie bevestigen	€ 20	46 woningen	49	m2	€ 45.080
	Nieuwe buitenspouwblad plaatsen	€ 40	46 woningen	49	m2	€ 90.160
1.3 Begane grondvloer	Na isoleren	€ 65	46 woningen	56	m2	€ 167.440
1.4 Glas	Alles HR++ glas	€ 110	46 woningen	12	m2	€ 60.720
2 Ventilatiesysteem	Chip vervangen*	€ 160	stelpost	46	stuk(s)	€ 7.360
	Vraaggestuurde ventilatie (incl. installatie)	€ 12.000	46 woningen	46	stuk(s)	€ 552.000
3 Verwarmingsysteem	HR 107 (incl. installatie)	€ 1.900	stelpost	46	stuk(s)	€ 87.400
4 Woning moderniseren	Demotica/thuistechnologie	€ 450	stelpost	46	stuk(s)	€ 20.700
	Badkamer renoveren	€ 10.000	stelpost	46	stuk(s)	€ 460.000
	Wc renoveren	€ 2.500	stelpost	46	stuk(s)	€ 115.000
	Vervangen radiatoren	€ 900	stelpost	46	stuk(s)	€ 41.400
	Verwijderen boiler keuken	€ 200	stelpost	46	stuk(s)	€ 9.200
	Keuken renoveren	€ 3.500	stelpost	46	stuk(s)	€ 161.000
* In moter, wisselstroom naar gelijkstroom						
Kosten totaal incl. BTW.						€ 2.118.070

Afbeelding 6.1 Quick-scan naar financiële gevolgen van maatregelen voor C006

Quick-scan C033 Maatregelen t.b.v. Verbetering woning 31-8-2010						
Onderdeel	Maatregelen	Prijs/eenheid	Opmerking	Aantal	Eenheid	Totaal
1 Isoleren						
1.1 Dak	Na isoleren (steenwol 100mm Rc 2,5)	€ 42	92 woningen	49	m2	€ 189.336
	Afwerken (gipsplaten)	€ 50	92 woningen	49	m2	€ 225.400
1.2 Gevel	Voorzetwand verwijderen	€ 35	92 woningen	72	m2	€ 231.840
	Isolatiemateriaal vervangen	€ 40	92 woningen	72	m2	€ 264.960
	afwerken	€ 40	92 woningen	72	m2	€ 264.960
1.3 Begane grondvloer	Na isoleren	€ 65	92 woningen	45	m2	€ 269.100
1.4 Glas	N.V.T.				m2	
2 Ventilatiesysteem	Chip vervangen*	€ 160	Stelpost	92	stuk(s)	€ 14.720
3 Verwarmingsysteem	Zonneboiler 2,7m² (incl montage)	€ 2.700	Stelpost	92	stuk(s)	€ 248.400
	Subsidie**	€ 900-	Subsidie	92	stuk(s)	€ 82.800-
4 Woning moderniseren	Demotica/thuistechnologie	€ 450	Stelpost	92	stuk(s)	€ 41.400
	Badkamer renoveren	€ 10.000	Stelpost	92	stuk(s)	€ 920.000
	Wc renoveren	€ 2.500	Stelpost	92	stuk(s)	€ 230.000
5 Uiterlijk woning verbeteren	Schilderwerk RAL 6009	€ 54	92 woningen	13	m1	€ 64.584
	Raamdorpels herstellen	€ 125	Stelpost	92	stuk(s)	€ 11.500
* In moter, wisselstroom naar gelijkstroom						
** Subsidie voor zonneboiler is standaard € 900,-						
Kosten totaal incl. BTW.						€ 2.893.400

Afbeelding 6.2 Quick-scan naar financiële gevolgen van maatregelen voor C033

Quick-scan C057 Maatregelen t.b.v. Verbetering woning 31-8-2010						
Onderdeel	Maatregelen	Prijs/eenheid	Opmerking	Aantal	Eenheid	Totaal
1 Isoleren						
1.1 Dak	Oude dakconstructie verwijderen	€ 30	29 woningen	72	m2	€ 62.640
	Nieuwe dakconstructie plaatsen	€ 70	29 woningen	84,5	m2	€ 171.535
1.2 Gevel	Voorzetwand verwijderen	€ 35	29 woningen	12	m2	€ 12.180
	Isolatie materiaal vervangen	€ 40	29 woningen	12	m2	€ 13.920
	Afwerken	€ 40	29 woningen	12	m2	€ 13.920
1.3 Begane grondvloer	Na isoleren	€ 65	29 woningen	56	m2	€ 105.560
1.4 Glas	Alles HR++ glas	€ 110	29 woningen	8	m2	€ 25.520
2 Ventilatiesysteem	Chip vervangen*	€ 160	stelpost	29	stuk(s)	€ 4.640
	Vraaggestuurde ventilatie (incl. installatie)	€ 12.000	29 woningen	1	stuk(s)	€ 348.000
3 Verwarmingsysteem	HR 107 (incl. installatie)	€ 1.900	stelpost	29	stuk(s)	€ 55.100
4 Woning moderniseren	Demotica/thuistechnologie	€ 450	stelpost	29	stuk(s)	€ 13.050
	Vervangen radiatoren	€ 900	stelpost	29	stuk(s)	€ 26.100
	Verwijderen boiler keuken	€ 200	stelpost	29	stuk(s)	€ 5.800
5 Uiterlijk woning verbeteren	Schilderwerk RAL 9001	€ 54	29 woningen	2,4	m2	€ 3.758
	Herstellen scheurvorming	€ 75	stelpost	29	stuk(s)	€ 2.175
	Raamdorpels vervangen	€ 200	stelpost	29	stuk(s)	€ 5.800
6 Uitbouw	Verwijderen oude gevel	€ 150	29 woningen	12	m2	€ 52.200
	Bouwkosten uitbouw**	€ 1.350	29 woningen	13,4	m2	€ 524.610
* In moter, wisselstroom naar gelijkstroom						
Kosten totaal incl. BTW.						€ 1.446.508

Afbeelding 6.2 Quick-scan naar financiële gevolgen van maatregelen voor C057

Uit de totaalkosten van de quick-scans is af te lezen dat de maatregelen bij alle drie de complexen goed passen binnen de financiële mogelijkheden (zie ook onderstaande tabel 6.1).

Complex:	Maximale investeringsbudget:	Kosten maatregelen vanuit quick-scan	Verhouding kosten tegenover investeringsbudget
C006	€ 2.472.500,-	€ 2.118.070,-	86%
C033	€ 5.244.000,-	€ 2.893.400,-	55%
C057	€ 1.483.350,-	€ 1.446.508,-	97%

Tabel 6.1 Vergelijking van uitkomsten quick-scans

Wat direct opvalt is dat de verhouding van kosten ten opzichte van het maximale investeringsbudget erg hoog zitten en dat C033 slechts 55% is. Dit verschil zit hem in het aantal maatregelen dat moet worden gedaan per complex om de woningen te verbeteren. Dit zijn er bij complex 006 en 057 een stuk meer. Dat is te verklaren door het feit dat de woningen van complex 033 nog 19 jaar mee zouden moeten kunnen en die van 006 en 057 al verouderd zijn (levensduurverwachting van 40 jaar waar WOB mee rekent). In 1949 toen de woningen van C006 gebouwd werden waren de bouwtechnische nog niet hoog en bouwde men ook niet veel grote woningen. In 1965 werd C057 gebouwd. De eisen in dit jaar waren al scherper dan in 1949 maar nog niet zo scherp als in 1989, het bouwjaar van C033. De kosten van C057 liggen in verhouding hoger dan bij C006. Dit heeft te maken met de maatregelen, maar mogelijk ook met het type woning. C057 bestaat uit galerijwoningen en de andere 2 complexen bevatten rijwoningen.

De vraag die hierbij ontstaat is: Is de manier van het bepalen van het investeringsbudget wel de juiste? Daaruit kan de vraag ontstaan of dit dan ook voor elk woningtype het geval is. (Op deze vragen wordt geen antwoord gegeven in dit rapport, hieraan wordt aandacht besteed bij hoofdstuk 7.2 aanbevelingen).

6.3 Advies maatregelen

In hoofdstuk 5 zijn de 3 complexen beoordeeld aan de hand van het beoordelingskader. Aan het einde van hoofdstuk 5.2 is naar voren gekomen op welke onderdelen de complexen slecht scoren. Aan deze onderdelen zijn maatregelen gekoppeld om deze te verbeteren (zie hoofdstuk 5.3). Deze maatregelen zijn eerst getoetst op de praktische uitvoerbaarheid (zie bijlage 6) en vervolgens op financiële haalbaarheid (zie hoofdstuk 6.2).

Bij alle drie de complexen zijn er maatregelen uitvoerbaar. Deze zijn ook financieel haalbaar.

Mijn advies aan WOB is om te kijken naar de beschikbaarheid van het te investeren budget. Als dit beschikbaar is, raad ik aan alle maatregelen te laten uitvoeren. Dit omdat de maatregelen een verbetering zijn voor de complexen en er voor zorgen dat deze weer minimaal 20 jaar mee kunnen.

7. Conclusies en aanbevelingen

In dit afsluitende hoofdstuk worden alle resultaten gecombineerd om de conclusies en aanbevelingen van het onderzoek te presenteren. Allereerst wordt er antwoord gegeven op de centrale hoofdvraag. Vervolgens worden er aanbevelingen gedaan voor de standaard werkwijze en voor de maatregelen die haalbaar zijn voor de complexen 033 en 057. Deze maatregelen moeten er voor zorgen dat de complexen worden verbeterd. Als gevolg van deze verbeteringen stijgt de waardering van de complexen.

7.1 Conclusie

Er zijn bij de Woningstichting Openbaar Belang twee onderzoeken uitgevoerd. De eerste heeft geresulteerd in een programma van eisen voor de bestaande bouw. Met dit document kon het tweede onderzoek worden uitgevoerd. Het tweede onderzoek kende de volgende probleemstelling.

'Zijn de maatregelen die voortkomen uit het pve praktisch uitvoerbaar?'

Om tot een beantwoording van de probleemstelling te komen zijn er 6 onderzoeksvragen opgesteld (zie hoofdstuk 1.2 op pagina 9). De beantwoording van deze vragen heeft geleid tot informatie en een standaard werkwijze, waarmee de probleemstelling kan worden beantwoord. Hieronder volgen de onderzoeksvragen met de belangrijkste bevindingen.

1a. Hoe ziet het woningbestand van WOB eruit?

WOB bezit circa 2.750 woningen, verdeeld over 10 van de 17 wijken die Zwolle rijk is. Deze zijn onderverdeeld in 7 verschillende woningtype; eengezinswoningen, flat met lift hoogbouw, flat zonder lift tot 4 hoog, flat met lift tot 4 hoog, flat zonder lift HAT eenheid, onzelfstandige woning en woonwagens.

De bouw tijden variëren van 1924-2007.

Het woningbestand WOB kent een gemiddeld energielabel van C.

1b. Hoe ziet het programma van eisen, van WOB, voor nieuwbouw en voor de bestaande bouw eruit?

Het pve nieuwbouw is een nieuw werkdocument binnen de organisatie welke er voor zorgt dat er eenduidigheid blijft in het stellen van eisen. Op uiterlijk en indeling kunnen de nieuwbouwwoningen onderling verschillen maar ze behoren allen te voldoen aan de gestelde eisen. WOB wil hiermee woningen creëren die voor iedereen toegankelijk, financieel bereikbaar, veilig en bruikbaar zijn. Daarnaast formuleert het eisen die rekening houden met toekomstwaarde, gebruikskwaliteit, flexibiliteit en levensloopbestendigheid.

Het pve voor de bestaande bouw beschrijft geen eisen maar een standaardkader waar in het de woningen van WOB kan beoordelen. Aan de hand van de uitkomst van deze beoordeling kan het bepalen op welke aspecten de woningen verbeterd kunnen worden. Dit pve biedt dus een middel waarmee op één manier alle complexen kunnen worden benaderd.

1c. Op welke aspecten van levensloopbestendig- en energiezuinigheid wil WOB haar huidige woningvoorraad beoordelen?

Tijdens het onderzoek is duidelijk geworden dat het beoordelen op levensloopbestendig- en energiezuinigheid geen compleet beeld geeft en dat het slechts twee onderdelen zijn van de beoordelingscriteria die gebruikt zijn. Met die reden heb ik ook de doelstelling en het gewenste projectresultaat bijgesteld.

Het beoordelingskader komt voort uit het pve voor de bestaande bouw en geeft de volgende aspecten weer:

- complexen invoeren in GPR Gebouw (hierin zit energie en levensloopbestendigheid verwerkt);
- passen de strategieën van het strategisch portfolio beleid van WOB;
- vaststellen hoe het zit met de verhuurbaarheid, de waardeontwikkeling, het financieel rendement, de verwachting van de lasten in de toekomst en beoordelen in hoeverre de kwaliteit van het pve nieuwbouw kan worden nagestreefd;
- bepalen wat het investeringsbudget kan zijn;
- ambitie bepalen. Ofwel weergeven of er potentie zit in het complex na een ingreep;
- en tot slot maatregelen koppelen, uitvoerbaarheid toetsen, financiële gevolgen van de maatregelen in kaart brengen en afwegen of het de investering waard is.

De uitkomst hiervoor bepaalt wat WOB kan met het beoordeelde complex.

1d. Hoe moet dit beoordeeld worden?

De bovenstaande beoordelingsaspecten vormen een kader waarmee de complexen beoordeeld worden. De zes stappen moeten dus één voor één worden behandeld per complex om een complete uitkomst te krijgen. Deze uitkomst laat zien waarop de woningen in een complex goed of juist slecht scoren.

1e. Wat zijn logische maatregelpakketten voor de verschillende aspecten?

Net als het beoordelingskader komen de maatregelen voort uit het pve voor de bestaande bouw. Al deze maatregelen kennen de volgende bronnen: Toolkit bestaande bouw, Woonkeur bestaande bouw en GPR Gebouw en zijn onderverdeeld in de 5 thema's van GPR Gebouw; energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde. Deze thema's zijn verder onderverdeeld (zie daarvoor het schema in hoofdstuk 5.1).

1f. Waar liggen de grenzen van betaalbaarheid?

De grens van betaalbaarheid is niet vastgelegd. Er wordt binnen WOB een richtlijn gebruikt om te kunnen bepalen welk bedrag er bij het complex past. Bij deze richtlijn gebruikt men bij elk complex de verwachte levensduur van 40 jaar. Na het beoordelen is goed zichtbaar gemaakt hoe de complexen ervoor staan en kan er worden bepaald hoelang men de levensduur wil verlengen (25, 50, 75 of met 100% van de levensduur). Deze percentages koppelt men vervolgens aan de bouwkosten (herbouwwaarde). De bouwkosten worden teruggerekend aan de hand van de VON-prijs van gelijke woningen die zijn verkocht.

2. Hoe kan de praktische uitvoerbaarheid worden getoetst?

Onderzoeken hoe de constructie van het gebouw in elkaar zit, welke installaties er al aanwezig zijn, of alle aansluitingen/doorvoeren aanwezig zijn en hoe de technische kwaliteit van de woning is. Als dit uitgezocht is de mogelijke maatregelen daarop beoordelen.

'De maatregelen die voortkomen uit het pve zijn dus niet allen uitvoerbaar. Daarnaast zijn ook niet alle maatregelen een verbetering op de complexen. Kortom, zonder een goede individuele beoordeling van de complexen is niet te bepalen welke maatregelen toegepast moeten en kunnen worden.'

7.2 Aanbevelingen

In deze paragraaf volgen de aanbevelingen die ik aan Woningstichting Openbaar Belang voorleg. Als eerste ten aanzien van de standaard werkwijze waarmee de woningvoorraad kan worden beoordeeld, vervolgens over de haalbaarheidsstudie, daarna over de praktische maatregelen en tot slot over eventuele vervolgonderzoeken.

De standaard werkwijze

De standaard werkwijze welke voortkomt uit het programma van eisen voor de bestaande bouw, is een werkbare benadering voor de bestaande bouw. Het is een complete manier voor het beoordelen van bestaande bebouwing.

Het gebruik van de werkwijze vergt wat onderzoek naar de gegevens over de bebouwing. Als deze goed zijn bijgewerkt en gearcheerd, levert het werken met deze methode geen problemen op.

Deze standaard werkwijze beveel ik aan om in de toekomst te gaan gebruiken in de organisatie.

De haalbaarheidsstudie

Vooraf kon de conclusie al getrokken worden dat niet alle maatregelen praktisch uitvoerbaar zijn in de bestaande bouw. Echter is de haalbaarheidsstudie in combinatie met de standaard werkwijze wel goed om te bepalen wat wel en wat niet uitvoerbaar is. Uit de werkwijze komen de maatregelen welke voor verbetering moeten zorgen en deze kunnen vervolgens worden onderzocht op de praktische uitvoerbaarheid.

Een combinatie van de standaard werkwijze met de haalbaarheidsstudie is een aanbeveling.

Praktische maatregelen

Bij alle drie de complexen is gebleken dat er maatregelen uitvoerbaar zijn en deze ook voor verbetering zorgen. De maatregelen passen (volgens de methode om het investeringsbudget te bepalen) ook in het financiële plaatje en zijn daarom allen aan te bevelen. Dit zal de verhuurbaarheid het financiële rendement en de andere beoordelingsaspecten ten goede komen en positieve resultaten brengen voor WOB.

Vervolg onderzoek

Tijdens het uitvoeren van het onderzoek is een vraag ontstaan welke luidt:

‘Is de manier van het bepalen van het investeringsbudget wel de juiste?’ Daaruit kan de vraag ontstaan of dit dan ook voor elk woningtype het geval is.

Omdat dit over financiële gevolgen gaat is het belangrijk dit te laten onderzoeken. Bij deze beveel ik WOB aan dit te laten uitvoeren tijdens volgend onderzoek.

In de praktijk is het moeilijk om huurders mee te krijgen bij grote ingrepen. De overheid is de corporaties tegemoet gekomen met de 70% regeling. Dit houdt in dat wanneer 70% of meer instemt met de uitvoering van de ingreep, dit mag worden uitgevoerd en dat daarbij een huurverhoging mag worden doorgerekend aan alle huurders.

Omdat het moeilijk is huurders te overtuigen van de voordelen van de ingreep, zowel financieel (huurverhoging maar afname van energielasten) als praktisch (wooncomfort verbeteren), raad ik WOB aan de mogelijke afwegingen en voordelen in kaart te brengen zodat het eenvoudiger kan worden bewoners te overtuigen van de voordelen.

8. Afkortingen en begrippen

8.1 Afkortingen

t.o.v. - ten opzichte van

pve - programma van eisen

WOB – Woningstichting Openbaar Belang

VON-prijs – vrij op naam prijs

8.2 Begrippen

* Woningvoorraad

De woningvoorraad wordt gevormd door alle woningen die in bezit zijn van Woningstichting Openbaar Belang.

* Strategisch portfoliobeleid

Alle activiteiten die een woningbeheerder in onderlinge samenhang als onderdeel van een marktgerichte, strategische en integrale visie ontplooit. Deze activiteiten hebben tot doel de woningvoorraad op kortere en op langere termijn in overeenstemming te houden, en/of te brengen met de zich ontwikkelende marktvraag en bedrijfsdoelen van de verhuurder.

* Uitrusten

Het onder woningcorporaties of marktpartijen uitrusten van woningen of (gehele) complexen, waardoor aan de doelstellingen van vastgoedportefeuille wordt voldaan.

* Duurzaamheid

Duurzame ontwikkeling is ontwikkeling die aansluit op de behoeften van het heden zonder het vermogen van toekomstige generaties om in hun eigen behoeften te voorzien in gevaar te brengen, aldus de definitie van de VN-commissie Brundtland uit 1987.

* Gesaneerd

In het verleden verwijderd.

* HAT-eenheid

Huisvesting voor Alleenstaanden of Tweepersoonshuishoudens.

* Acquisitie

Verwerven van opdrachten.

9. Bronvermelding

9.1 Literatuur

Titel: Toolkit Bestaande Bouw

Auteur: Willem Otter, BAM woningbouw bv, Amsterdam. Gebruikt om inzicht te krijgen in aanpak in de bestaande bouw.

Datum geraadpleegd: Vanaf 3^e week februari 2010

Handleiding: Woonkeur (basispakketten + pluspakketten en andere delen)

Uitgever: SKW. Gebruikt om inzicht te krijgen in regelgeving en uitgangspunten in de bestaande bouw

Datum geraadpleegd: Vanaf 3^e week februari 2010

Het boek: Een goed onderzoek

Auteur: drs. Marjon Elshof & drs. Ineke Pieters. Gebruikt om een goed PVA te maken

Datum geraadpleegd: Vanaf 3^e week februari 2010

Het boek: Helder Rapporteren

Auteur: dhr. Peter Nederhoed. Gebruikt om een goed eindrapport te maken

Datum geraadpleegd: Vanaf 1^e week april 2010

9.2 Rapporten

Strategisch Portfoliobeleid 2009

WOB, gebruikt voor gegevens over de woningvoorraad

Datum geraadpleegd: vanaf februari 2010

Jaarverslag 2009

Auteur: WOB, gebruikt om te kunnen verdiepen in het bedrijf

Datum geraadpleegd: 4 februari 2010

Strategisch portfoliobeleid 2008

Auteur: WOB, ingekeken ter informatie

Datum geraadpleegd: 4 februari 2010

Concept beleidsplan januari 2010

Auteur: WOB, ingekeken ter informatie

Datum geraadpleegd: 8 februari 2010

Presentatie Stec Groep 1 maart 2010

Stec Groep, gebruikt voor een voorbeeld uit de marktanalyse.

Datum geraadpleegd: 21 mei 2010

Enquête werkgroep WOB mei 2010

Auteur: Gerke Smidt stagiair en deelnemer van werkgroep, informatie verwerkt in rapport.

Datum geraadpleegd: vanaf 24 mei 2010

9.3 Personen

R. Balkenende (manager vastgoed & bedrijfsbegeleider)

P.J. Velzen (manager financiën)

A. Huizenga (opzichter groot onderhoud)

A. Derks (opzichter planmatig onderhoud)

K. Visscher (mutatie opzichter)

D. Taïb (klachtenonderhoud)

M. van de Velde (klachtenonderhoud)

En collega's van andere afdelingen.

9.4 Websites

<http://www.openbaarbelang.nl>

WOB, gebruikt ter informatie

Datum geraadpleegd: vanaf 2 februari 2010

www.aedesnet.nl

Branchevereniging voor corporaties, algemene informatie over corporaties.

Datum geraadpleegd: vanaf 1^e week maart 2010

www.kei-centrum.nl

Informatie over stedelijke vernieuwing, mogelijk referenties.

Datum geraadpleegd: vanaf 3^e week april 2010

www.gprgebouw.nl

W-E adviseurs. Beoordelen van bestaande woningen.

Datum geraadpleegd: vanaf 3 mei 2010

www.bouwbesluit-online.nl

Bris bv. Bouwregelgeving voor de bestaande bouw

Datum geraadpleegd: vanaf 3 mei 2010

<http://www.zwolle.nl/wonen-leven/de-wijken.htm>

Gemeente Zwolle. Gebruikt voor overzichtskaart van de wijken in Zwolle

Datum geraadpleegd: 19 mei 2010

<http://www.stichtingmilieunet.nl/andersbekekenblog/energie/vernieuwd-energielabel-voor-woningen-energiecertificaat-epc.html>

Stichting Milieunet. Gebruikt voor logo energielabel (figuur 2.2).

Datum geraadpleegd: 27 mei 2010

<http://www.stec.nl/wonen/11-hoe-maakt-uw-corporatie-een-sterke-portefeuillestrategie.html>

Stec Groep. Gebruikt om onderzoeksvragen van Stec Groep in beeld te krijgen

Datum geraadpleegd: 26 mei 2010

10. Bijlagen.

Bijlage 1: Overzicht complexen met straatnamen, bouwjaren en energielabels

Bijlage 2: Advies Stec Groep

Bijlage 3: Gekozen strategie 1 & 2

Bijlage 4: Berekening bouwkosten vanaf VON-prijs

Bijlage 5: Overzicht maatregelen

- Energie
- Milieu
- Gezondheid
- Gebruikskwaliteit
- Toekomstwaarde

Bijlage 6: Motivering voor keuze maatregelen voor complexen